



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SYSTÉMOVÉ POJETÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI V BRNĚ VE STARÉM LÍSKOVCI

A SYSTEM APPROACH TO REAL ESTATE VALUATION IN BRNO – STARÝ LÍSKOVEC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. LUCIE RAŠOVSKÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Doc. Ing. ROBERT KLEDUS, Ph.D.

BRNO 2012

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Lucie Rašovská
který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**
obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Systémové pojetí ocenění nemovitosti v Brně ve Starém Lískovci

v anglickém jazyce:

A system approach to real estate valuation in Brno – Starý Lískovec

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je na základě analýzy problémové situace vymezit a popsat potřebné činnosti při zpracování zadaného ocenění, tyto realizovat a aplikovat na ocenění daného nemovitého majetku. Pro stanovení relevantních hodnot majetku budou využity vhodné oceňovací metody a při jejich aplikaci bude kladen důraz na správné vytvoření systému podstatných veličin a aplikaci atributů systémového přístupu.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je aplikovat systémovou metodologii na řešení konkrétního znaleckého posudku.

Seznam odborné literatury:

- JANÍČEK, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, aktuální vyd.
- KLEDUS, R. Systémové pojetí oceňování majetku. Brno: Nakladatelství VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Robert Kledus Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 5.10.2012

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato diplomová práce pojednává o velmi aktuální a současně širokou veřejností vyžadované problematice z okruhu znalecké činnosti. Klade si za úkol zdokonalení, potažmo zjednodušení přístupu k oceňování nemovitostí, a to za pomoci užití systémové metodologie.

Jakožto vzor pro správné aplikování systémové metodologie při vyhotovování vzorového znaleckého posudku posloužila nemovitost (bytový dům), která se nachází v Brně – Starém Lískovci. Po zhodnocení současné situace v oceňování a pojednání o systémové metodologii je na předmětné nemovitosti za pomoci systémového přístupu provedeno ocenění dle zadání.

Systémový přístup k oceňování nemovitosti je vhodně zvolen převážně z toho důvodu, že lépe zaručuje tu neopominutelnou skutečnost, že v případě vypracování znaleckého posudku znalcem je téměř vyloučeno vynechání těch důležitých náležitostí, které jsou se znaleckým posudkem nerozlučně spjaty.

Abstract

This thesis deals with the very topical issue in the sphere of the expert activity, which is requested by the general public at the same time. It sets a task of improvement, or better to say the simplification in the approach to the appraising of real estate, with the aid of systemic methodology.

There is as an example of the correct application of systemic methodology in the preparation of a sample expert opinion used in real estate (apartment house) located in Brno – Starý Lískovec.

The property in question is appraised in accordance with the assignment by using the systemic approach only after the evaluation of the current situation in appraising and discussing systemic methodology.

A systemic approach to the appraising of a property is appropriately chosen largely because it better ensures the indispensable fact that, in the case of the expert opinion made by an expert, it is practically impossible to omit those important requisites which are inextricably linked to the expert opinion.

Klíčová slova

Teorie systémů, systémový přístup, systémový objekt, znalecký problém, nemovitost, trh, oceňovací metody, znalecký posudek

Keywords

System theory, system approach, system entity, expert problem, property, market, valuation methods, expert evidence

Bibliografická citace diplomové práce

RAŠOVSKÁ, L. *Systémové pojetí ocenění nemovitosti v Brně ve Starém Lískovci*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 121 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat doc. Ing. Robertu Kledusovi, Ph.D. za jeho připomínky a užitečné rady, jimiž přispěl k vypracování této diplomové práce.

.OBSAH

1	ÚVOD	10
2	VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE A PROBLÉMU	12
3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÍ.....	15
3.1	Nemovitost a pojmy s ní úzce spjaté	15
3.2	Vymezení znalecké činnosti a oceňování nemovitostí v současnosti	17
3.2.1	<i>Znalecká činnost</i>	17
3.2.2	<i>Oceňovací metody současnosti – cena obvyklá a cena zjištěná</i>	20
3.3	Teorie systémů a systémová metodologie	23
3.3.1	<i>Teorie systémů – historie</i>	24
3.3.2	<i>Teorie systémů – současnost</i>	25
3.3.3	<i>Systémový přístup</i>	27
3.3.4	<i>Systémové myšlení</i>	29
3.3.5	<i>Systémové metody</i>	29
3.3.6	<i>Systémové postupy</i>	29
3.3.7	<i>Struktura oceňovacího znalectví a hlavní systémová terminologie v rámci systémového myšlení</i>	30
3.3.8	<i>Systémový postup - tok informací ve znalecké činnosti</i>	34
3.3.9	<i>Systém podstatných veličin</i>	35
4	APLIKACE SYSTÉMOVÉHO PŘÍSTUPU K VYŘEŠENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE A PROBLÉMU VZHLEDEM K ZNALECKÉMU POSUDKU	41
4.1	Příjem prvotních informací – příjem souboru otázek	41
4.2	Transformace informací do znaleckého problému	41
4.3	Získávání informací	42
4.4	Zpracování informací	44
4.4.1	<i>Shrnutí - schémata SPV u oceňovacích metod</i>	50

4.5	Transformace informací	53
4.6	Předání informací	53
5	REALIZACE ŘEŠENÍ – CVIČNÝ ZNALECKÝ POSUDEK	54
6	ZÁVĚR.....	103
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	105
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	107
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	108
10	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU	109

1 ÚVOD

Znalecká činnost v České republice začíná v plné míře existovat v druhé polovině 20. století, kdy byla na našem území poprvé legislativně upravena. V této době rovněž začal oficiálně vznikat jeden z mnoha oborů znalecké disciplíny soudního inženýrství - obor **oceňování nemovitostí**, který je předmětem této diplomové práce s dovětkem, že pro zadané oceňování nemovitosti bude využito tzv. **systémové metodologie**.

Soudní inženýrství jakožto vědecká disciplína bylo jeho původním zakladatelem Ing. Jiřím Smrčkem vymezeno následovně:

„Soudní inženýrství je nová technická disciplína, zabývající se zkoumáním příčin, průběhu a důsledků negativních technických jevů všech oborů. Jejím významným použitím v rámci hledání materiální pravdy je objasňování těchto jevů pro účely řízení před státními orgány zejména v řízení trestním a občanskoprávním, příp. i pro potřeby správních orgánů a organizací.“ [5]

Směr této diplomové práce přímo navazuje na výše uvedené, neboť zadáním bylo ocenit nemovitost (bytový dům) pro potřeby státního orgánu, a to vzhledem k zamýšlenému odprodeji obecního bytového domu Statutárním městem Brnem (zadavatelem ocenění), přičemž ocenění poslouží též jako hlavní vstup pro výpočet daňových povinností spojených s předmětnou nemovitostí.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem bylo třeba vymyslet co nejlepší způsob pro dosažení požadovaného výsledku. Současná doba postupuje velmi rychle vpřed a právě proto i obor oceňování nemovitostí musí své procesy neustále zdokonalovat a aktualizovat. Přestože se ke každé oceňované nemovitosti musí zčásti přistupovat specifickým způsobem, a to vzhledem k jejím technickým parametrům, poloze, okolí a ostatním atributům, jakožto nejlepší volba pro její ocenění se nabízí zavedení tzv. **systémové metodologie** za pomoci využití klasických oceňovacích metod tak, jak jsou známy.

Systémovou metodologii na současnou úroveň poznání rozpracoval prof. Ing. Přemysl Janíček, DrSc. v knižním vydání „Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí“, kde ji vymezil jako abstraktní objekt, jehož strukturu tvoří **systémový přístup, systémové myšlení, systémové metody a systémové postupy** [5]. Cílem této práce je využít tuto obecnou metodologii při řešení konkrétního problému spojeného s oceněním nemovitosti.

Na základě analýzy **problémové situace** bylo zjištěno, jaký vhodný postup a které potřebné činnosti při zpracování ocenění bytového domu zvolit. Dále - pro stanovení požadovaných hodnot majetku byl vytvořen **systém podstatných veličin** v souladu s veškerými ostatními atributy systémového přístupu, které byly taktéž popsány a převedeny do praktické roviny pojetí ocenění nemovitosti, což vedlo k přímému vypracování cvičného znaleckého posudku.

Identifikační údaje oceňovaného objektu jsou v celé diplomové práci uváděny vzhledem k přehlednosti pouze ilustrativně a záměrně byly pozměněny z důvodů uvedených v § 10, písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

2 VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE A PROBLÉMU

Tato práce si klade za hlavní cíl zpracovat znalecký posudek na nemovitost, a to za pomoci určitých pravidel tak, aby nedošlo k opomenutí jeho důležitých náležitostí a zároveň aby bylo provedeno správné zpracování a bezproblémové vyhodnocení ocenění. Pro výše uvedené byla zvolena tzv. „systémová metodologie“, která byla z velké části představena profesorem Janíčkem, jež se dlouhodobě věnuje uváděné problematice. V této práci bude rozlišováno mezi dvěma základními pojmy systémové metodologie - **problémovou situací** a **problémem**, které prof. Janíček vymezuje takto:

Problémová situace [5] je: „*takový nestandardní stav entity¹ (objektu, nebo člověka), který z objektivních nebo subjektivních důvodů vyžaduje řešení s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení není rutinní, takže řešitel musí využívat informační, hodnotící, tvůrčí a rozhodovací činnosti a hledat metody řešení*“.

Problém je subjektem naformulované to podstatné z problémové situace, co je nutné ze subjektivních nebo objektivních důvodů řešit s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení vyžaduje realizaci informačních, tvůrčích, hodnotících, rozhodovacích a výkonných činností a hledání metod řešení. Používá se produktivní myšlení. [5]

Problémovou situaci z hlediska řešení diplomové práce představuje ocenění nemovitosti – bytového domu v lokalitě Brno – Starý Lískovec.

Samotné oceňování nemovitostí dominuje jakožto jedna z nejfrekventovanějších tradičních disciplín znaleckých činností, v novověku se podrobně vyvíjí již od roku 1967 a představuje složité činnosti, u nichž jsou rozpracovány metody a postupy tak, aby celé zpracování ocenění bylo posloupností uvědomělých a algoritmizovaných postupů.

Problémovou situaci této diplomové práce, potažmo znaleckého posudku lze taktéž vymezit hledáním odpovědí na hlavní otázku: **jakým způsobem se má pro daný účel ocenit nemovitost?**

¹ Entita zahrnuje reálné objekty (tělesa, soustavy technické či biologické) nebo abstraktní objekty (vědecké a odborné práce, protokoly, posudky, identifikace aj.).

Odpověď na výše položenou otázku je: nemovitost se musí ocenit způsoby, které vedou k **určení ceny zjištěné a ceny obvyklé**, to vše za pomoci platných cenových předpisů, což představuje v systémovém pojetí tzv. **problém. K tomu, aby byl problém** vyřešen, představuje pro potřeby oceňování nemovitosti (bytového domu) správně:

- vymezit pojmy úzce spjaté s nemovitostí kvůli správnému vymezení objektu oceňování (příslušenství, obestavěný prostor, zastavěná plocha apod.),
- popsat a správně pochopit systémovou metodologii, aby dále v rámci ní došlo k vymezení obsahu jednotlivých konkrétních činností nutných ke správnému zpracování znaleckého posudku. Z výše uvedených skutečností vyplývá, že bude nutno určit co je obsahem přijetí zadání vlastního ocenění, dále jak vymezit konkrétní obsah činností, jaké aplikovat metody a postupy pro zpracování zadání posudku a v neposlední řadě, jak vytvořit systém podstatných veličin, který je nedílnou součástí systémové metodologie,
- v rámci ocenění řešit znaleckou činnost a oceňování nemovitostí tak, jak jsou chápány v současnosti, a to vzhledem ke správnému rozhodnutí o oceňovacích metodách, které budou následně použity pro ocenění daného bytového domu,
- ve smyslu zadání na ocenění běžného bytového domu v Brně aplikovat vymezené postupy tak, aby došlo ke správnému požadovanému ocenění (ve znaleckém posudku), tedy ke stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé předmětné nemovitosti a následnému předání výsledků zadavateli.

Výše uvedené body jsou podrobně rozebrány v následujících kapitolách.

Na obecné úrovni o uplatňování systémového přístupu ve znalecké činnosti pojednávají Janíček [5] a Kledus [7], dosud však nebyla publikována konkretizace jeho využití při řešení konkrétního znaleckého problému. Tato práce tak usiluje o aplikaci těchto zásad při ocenění konkrétního bytového domu. Výhodou tohoto přístupu je, že nebudou opomenuty ty důležité skutečnosti, jež jsou ke správnému ocenění nemovitosti zapotřebí – při práci s velkým množstvím dat totiž poměrně často dochází ke generování velkého množství chyb, které jsou nežádoucí – obzvláště ve znaleckých posudcích.

Janíček chápe znaleckou činnost jako [5]: informační proces, v rámci něhož různým činnostem znalce odpovídají různé operace s informacemi (od příjmu prvotního zadání na znalecký posudek až po předání vypracovaného posudku jeho žadateli). Tyto operace vytvářejí soustavu s určitými prvky, které je nutno do znaleckého posudku zavést. Cílem této práce je tedy mj. vymezit a dále rozpracovat tyto obecné zásady do konkrétního postupu při ocenění bytového domu v rámci systémové metodologie.

Z uvedeného vyplývá, že znalec musí svědomitě určit, jak správně danou nemovitost ocenit za splnění určitých požadavků na znalecký posudek, ať už všeobecných či legislativních. K tomuto mu systémová teorie beze zbytku poslouží - pro její lepší pochopení a její následné uplatnění je v následující kapitole přiblížena tak, jak jsou její pravidla určována v současnosti.

3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÍ

Pro vyřešení zadaných problémů je žádoucí zjistit, jaký je současný stav poznání v dané problematice z následujících důvodů:

- aby nedošlo ke zjištění, že problematika byla již řešena,
- důležitost z hlediska správné aplikace systémové metodologie a oceňovacích metod na zadaný objekt.

Nezbytné pro tuto práci tedy je shrnout **pojmy a současné metody z oblasti oceňování nemovitostí** a systémové metodologie tak, jak jsou představovány, s následným podrobnějším doplněním teorie systémů (včetně historického a současného pohledu), za jejíž pomoci probíhá doporučené ocenění zadaného bytového domu v této práci.

3.1 NEMOVITOST A POJMY S NÍ ÚZCE SPJATÉ

Tato práce se zabývá oceněním bytového domu. Jedná se tak o typ nemovitého majetku, který má určitou **hodnotu** a **užitek**. Primárně se hodnota nemovitosti odvíjí od [7] jejího **provedení** a **stavu**. Užitek je přitom chápán jakožto **projev objektu** ve prospěch konkrétního **subjektu**. Nemovitost je podstatně ovlivněna **prvky okolí**. Obdobně užitek zejména u nemovitostí je **ovlivněn** přírodními vlivy, environmentální stránkou, technickou a v neposlední řadě hraje roli právní stránka věci – jde převážně o **práva cizích osob k nemovitosti**, které je třeba při oceňování zohlednit.

Za důležité pro současné oceňování té které nemovitosti, ať už pro běžný, či tzv. systémový přístup považuji ujasnit nejdůležitější **pojmy**, se kterými se při hodnocení jakéhokoliv objektu pracuje.

Vhodně je pojem nemovitosti vymezen v občanském zákoníku, konkrétně v § 119, odst. 2 OZ, kde jsou **nemovitosti** definovány takto: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ [14]

K tomu autor Bradáč [2] mj. uvádí, že: „*Pojem stavba je ve vztahu k pojmu nemovitosti širšího obsahu. Za nemovitost se považuje pouze ta stavba, která je **spojena se zemí pevným základem**. Za nemovitost tedy bude považována budova, hala, jiné stavby jako zemní sklep, oplocení, venkovní úpravy, to však jen za podmínky jejich spojení se zemí pevným základem.*“

V občanském zákoníku jsou taktéž vymezeny další dva důležité právní instituty, které jsou používány v souvislosti s oceňováním nemovitostí - jsou jimi **příslušenství** a **součást** věci (nemovitosti). Za **součást** nemovitosti je považováno vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost znehodnotila. [3]

O **příslušenství** věci, tedy potažmo i nemovitosti, se občanský zákoník [14] v § 121, odst. 2 zmiňuje následovně: „*Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*“

Příslušenstvím bytu tak mohou být vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Jak bylo stanoveno výše, mezi nemovitosti řadíme s určitostí **pozemky**, přičemž: „*Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od ostatního zemského povrchu hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Podle způsobu využití pozemku se odlišují zastavěné plochy, nádvoří, orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy. **Parcelou** se nazývá pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ [3]

V další následujícím textu práce je uvedeno vymezení pojmu bytový dům a další vybrané pojmy, které souvisí s jeho oceňováním.

Bytový dům – je stavba pro bydlení [11] ve které více než polovina podlahové plochy, odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“

Obestavěný prostor [2]: je prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami. Vyhl. č. 3/2008 Sb. (podrobnější popis níže) ve své 1. příloze uvádí, že se OP vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Uváděná vyhláška dále upravuje, jak lze vymežit spodní a vrchní stavbu. [16]

Zastavěnou plochou stavby rozumíme plochu ohraničenou ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny, přičemž izolační přízdívky se nezapočítávají. V oceňovací vyhlášce je opět rozlišen pojem nadzemní a podzemní části stavby vzhledem k zastavěné ploše. [16]

Životnost stavby - při oceňování se životností stavby rozumí doba, jež plyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích.

Literatura rozlišuje pojmy: předpokládaná životnost, zbytková životnost, objektivní životnost a ekonomická životnost stavby. [2]

Koeficient prodejnosti [2] je poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.

Závěrem této podkapitoly je účelné zmínit jednu ze zajímavostí naší legislativy, kdy České občanské právo je budováno na prolomení tradiční římskoprávní zásady „**superficies solo cedit**“, podle které se právní režim stavby vybudované na pozemku řídil vždy právním režimem tohoto pozemku. Současná právní úprava České republiky stále zakotvuje zásadu samostatného právního režimu stavby a samostatného právního režimu pozemku, na němž je stavba vybudována, což velmi stručně v § 120, odst. 2 upravuje i občanský zákoník. [3] V budoucnu by se měla právní úprava, kdy funguje pravidlo právního oddělení pozemku od stavby změnit, a to po vzoru Rakouska a Německa s tím, že se bude řídit pravidlem - „koho je pozemek, toho je stavba a naopak“.

3.2 VYMEZENÍ ZNALECKÉ ČINNOSTI A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V SOUČASNOSTI

3.2.1 Znalecká činnost

Znalecká činnost zahrnuje mnoho složitých a zodpovědných činností prováděných znalcem. Vyžaduje **morálku** na vysoké úrovni a dále znalost daného oboru tak, aby úkony byly provedeny s co nejvyšší **obezřetností**, jelikož následně mohou **ovlivnit** mnoho subjektů nejen na poli tržním, avšak např. i ve státním sektoru.

Znaleckou činnost vymezuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, který přímo ukládá jmenovanému znalci etiku slovy: „*znalec má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat*“, přičemž vlastní znalecký slib zní:

„*Slibuji, že při své znalecké (tlumočnické) činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou (tlumočnickou) činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat všech svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké (tlumočnické) činnosti dozvěděl.*“ [13]

Podle zdroje [7]: „*oceňování je důležitá a nesnadná činnost.*“ Její důležitost je tamtéž spatřována v tom, že od správnosti stanovení hodnoty se odvíjí správnost úkonů subjektů, v jejichž zájmu se ocenění provádí (rozhodnutí soudu, správnost účetních výkazů, ekonomická rozhodování subjektů, plnění daňových povinností subjektů apod.). **Nesnadnost** pak spočívá v tom, že srovnávání probíhá v podmínkách poměrně nízké informační určitosti, která se týká zejména srovnávacích objektů. U objektů použitých pro srovnávání má znalec jen omezené možnosti zjištění údajů týkajících se jejich strukturních i procesních vlastností. Rovněž má omezené možnosti zjištění údajů popisujících jejich okolí, jako např. zjištění práv třetích osob, zvláštních stavů mezi účastníky směny, zvláštních smluvních ujednání apod. Nesnadnost spočívá taktéž v tom, že porovnání je mnohokriteriální.

Všeobecně lze řadit **přístupy a metody pro oceňování** podle následujících kritérií [7]:

- **podle stupně objektivizace** – doposud neexistuje metoda oceňování, která by byla schopna stanovit hodnotu objektu nezávisle na subjektu. I v mnohokriteriálních metodách je výrazný podíl *subjektivity*. Mohou být uplatněny přístupy *monosubjektivní* (posuzovatelem oceňovaného je jediný subjekt, nejčastěji znalec) a *multisubjektivní* (posuzovatelem oceňovaného několik na sobě nezávislých expertů),
- **podle prostředků používaných v procesu hodnocení** – *neformalizované* (slovní hodnocení posuzovaných objektů) x *formalizované* (využití formalizovaných přístupů – nejčastěji statistické metody),
- **podle hlediska, z něhož se technický objekt posuzuje** – *hlediska technická* (hodnocení technické struktury objektu a výrobní náklady na ní vynaložené) x *hlediska ekonomická* (posuzují se provozní náklady a výnosy) x *hlediska technicko-ekonomická* (kombinace předchozích dvou uvedených hledisek),

- **podle úrovně opotřebení etalonu** – u movitých věcí, které nejsou předmětem této diplomové práce.

Aby byla nemovitost správně oceněna, je nutno všeobecně stanovit, jaké jsou hlavní možnosti provedení jejího oceňování. **V praxi** jsou v podstatě používány nejvíce dvě formy:

1. oceňování na základě tržních údajů, tzv. **tržní oceňování**. Tento typ ocenění je založen převážně na srovnávací analýze a nejčastěji vede k určení ceny obvyklé,
2. oceňování **nevycházející z tržních údajů** – ocenění je založeno na subjektivně stanovených ukazatelích nákladovosti, výnosnosti nebo užitkovosti majetku, které vychází z podmínek konkrétně vymezeného subjektu (vlastníka, cenového předpisu vydaného určitým subjektem apod.), přičemž nejčastěji vede k určení ceny zjištěné.

Výše uvedené způsoby oceňování jsou obvykle sepsány do tzv. znaleckého posudku, který by měl standardně obsahovat 4 základní části, a to titulní list, nález, posudek a znaleckou doložku, kdy každá z těchto částí má svou vlastní strukturu (viz. kapitola č. 5 – cvičný znalecký posudek).

Jak správně formálně a logicky konstatuje zdroj [7]: „*oceňovací znalectví má charakter odborně – ekonomický. Charakteristické je, že srovnávací analýzy jsou založeny především na porovnávání technických, případně jinak oborově zaměřených parametrů.*“

Mezi hlavní legislativní předpisy pro oceňování nemovitostí patří:

- **zákon č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. (**dále jen zákon o oceňování majetku**) a jeho
- **prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.** ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 460/2009 Sb., ve znění vyhl. č. 364/2010 Sb., (**dále jen oceňovací vyhláška**).

Pro zjednodušení budou v případě potřeby v dalším textu práce oba výše uvedené předpisy nazývány souhrnně jako „**oceňovací předpisy**“, neboť jsou společně téměř vždy spjaty.

Provádí-li se ocenění objektu, pak by se informace měly týkat jeho stavů, situací a hodnoty v různých časových obdobích. Podle vztahů mezi relacemi času přítomného, minulého a budoucího, existují základní **tři typy** oceňovacího znalectví, přičemž v této práci se posuzování bude vztahovat k druhému níže zmiňovanému typu (znalecká současnost).

Typy oceňovacího znalectví:

- **Znalecká retrospektiva** – retrospektivní ocenění rekonstruuje informace o minulém stavu objektů. Cílem řešení je s ohledem na vymezený zájem subjektu objektivně stanovit hodnotu objektu k vymezenému datu v minulosti (např. k datu úmrtí zůstavitele, k datu vzniku negativní události, k datu provedení určitých právních úkonů aj.). Posouzení by mělo vycházet vždy ze situace trhu, platných právních předpisů, úrovně znalostí, používaných metod a možností prognózování budoucích stavů objektu v době, ke které se oceňování provádí.
- **Znalecká současnost** - ocenění k aktuálnímu datu zpracovává informace o současném stavu oceňovaných objektů. Cílem řešení je s ohledem na vymezený zájem subjektu objektivně stanovit hodnotu objektu v současnosti.
- **Znalecká prognostika** – cílem tohoto ocenění je poskytnutí hodnotové informace o vlastnostech, stavech a chování objektů v budoucnu, a to na základě posouzení jejich stavů v minulosti a současnosti. V rámci prognostického znalectví se řeší tzv. prognostické problémy. [7]

3.2.2 *Oceňovací metody současnosti – cena obvyklá a cena zjištěná*

K předmětné nemovitosti této práce byl vznesen požadavek ocenit nemovitý majetek v Brně, městské části Starý Lískovec tzv. **cenou obvyklou a cenou zjištěnou, proto je dále popsána metodika, jakou je aktuálně běžné tyto ceny vyhodnocovat.**

Předtím, než se však může pro libovolnou nemovitost provést správně určitá oceňovací metoda, je třeba mít co nejlepší podklady pro oceňování. Pokud se nebere v úvahu letecké snímkování a pozemková kniha jakožto zdroje informací pro znalecký posudek, obvykle při ocenění nemovitosti využíváme tři základní zdroje pro sběr co nejlepších **podkladů pro oceňování:**

a) Katastr nemovitostí

„Katastr nemovitostí je souborem informací o nemovitostech v České republice, zahrnujících jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Eviduje vlastnická a jiná věcná práva včetně právních vztahů.“ [10]

„Katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací mapy, výpis, opis, nebo kopii, jakož i identifikaci parcel.“ [10]

b) Žádost k příslušnému státnímu orgánu (popř. k organizaci či fyzické osobě)

Žádost o poskytnutí příslušného popisného materiálu k nemovitosti (např. projektové dokumentace, územního plánu atp.).

c) Místní šetření nemovitosti

„V občanském soudním řízení² je potřeba, aby znalec, v dostatečném předstihu (zpravidla 14 dní) písemně oznámil konání místního šetření všem účastníkům řízení, resp. jejich právním zástupcům. V oznámení je třeba požádat o umožnění vstupu do všech prostor oceňovaných objektů. Místní šetření nemovitosti je odhadce povinen vždy provést osobně, případně za pomoci spolupracovníků. V nálezu se uvede datum a hodina místního šetření a jeho účastníci.“ [10]

„Při místním šetření je odhadce povinen vyměřit základní rozměry staveb, ze kterých budou vypočteny výměry pro ocenění. Není možno bez kontroly spoléhat na výkresovou dokumentaci.“ [10]

„Na místě je odhadce povinen porovnat pozemky – dle kopie katastrální mapy se skutečností - a určit, které stavby se nacházejí na oceňovaných pozemcích a které jsou na pozemcích jiných.“ [10]

„Při místním šetření se provede fotodokumentace rozhodujících staveb.“ [10]

Metodologie současného oceňování:

Podrobnější definice **ceny obvyklé** je uvedena dle příslušné legislativy níže při vlastním oceňování, v kapitole č. 5. Je třeba doplnit, že se s touto cenou můžeme shledat taktéž pod názvy **obecná, či tržní**.

Jak uvádí zdroj [2], závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny **neexistuje**.

² Místní šetření se má provádět dle uváděného postupu v kap. 3.2.2 nejen v občanském soudním řízení, nýbrž i pro soukromý sektor fyzických či právnických osob.

Její stanovení je však v poslední době nutné v řadě případů stále častěji, zejména:

- při dělení majetku spoluvlastníků, ať podílových či bezpodílových (taktéž SJM – společné jmění manželů),
- při ocenění zástavy pro potřeby peněžních ústavů – finanční půjčky, hypotéky apod.,
- při vzájemném vyrovnání dědiců, pokud se sami nedohodnou,
- pro úvahy eventuelních kupců nemovitostí, resp. investorů.,
- pro následný prodej nemovitosti (v této diplomové práci).

Autor ve zdroji [2] doporučuje postup určení obvyklé ceny. Pokud je tedy součástí oceňovaného souboru stavba i pozemek, což bývá reálné v naprosté většině případů, **postupujeme následovně:**

- Provedeme **souhrn dat** o realizovaných, resp. v realitní inzerci požadovaných cenách za obdobné nemovitosti a s odůvodněním podle příslušných kritérií uvedeme cenu zjištěnou **cenovým porovnáním**.
- Provedeme výpočet **výnosové hodnoty** za předpokladu dosahovaného, resp. optimálního, ale u dané nemovitosti reálně dosaženého **nájemného**. V každém případě je třeba uvést přehled o dosahovaném, resp. v realitní inzerci požadovaném nájemném u obdobných nemovitostí, neobávat se případně uvést i skutečnost, že v současné době (resp. někdy i v dlouhodobém vývoji) je daná nemovitost nepronajatelná, samozřejmě s odůvodněním. Vyžaduje-li stavba **náklady na dostavění či na odstranění vady**, aby mohla být uvedena do **užívání**, tyto náklady bude v závěru nutno **odečíst**, případně provést výpočet výnosové hodnoty s proměnlivými příjmy a výdaji v prvních letech. Výsledkem je **výnosová hodnota stavby (staveb) s pozemkem** (pokud není pozemek cizí, resp. hodnota areálu).
- Nyní lze doprovodně provést ocenění podle cenového předpisu.
- Provedeme **výpočet věcné hodnoty staveb**, nyní tedy zpravidla **za využití cenového předpisu, bez použití koeficientu prodejnosti**. Je možno též postupovat pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) nebo podobným způsobem. Pokud stavba vyžaduje náklady na odstranění vady či na dostavění, aby mohla být uvedena do užívání, tyto **náklady v závěru odečíst**.

- K výše uvedené hodnotě se následně **přičítá hodnota pozemku**, která se zjišťuje podle **cenové mapy** dané obce, resp. obce podobné, v podobné poloze, případně zjištěnou **metodou porovnávací**. Nejsou-li porovnávací hodnoty, pak lze výpočet provést **metodu třídy polohy** s poměry odvozenými pro dané místo v ČR (u zastavěného pozemku, na němž stavba bude následně využívána obdobně jako doposud, zjistit reprodukční hodnotu stavby a z ní **Naegeliho metodou** odvodit hodnotu pozemku, na kterém stavba stojí, vč. přiměřené části nádvoří, které nebude moci být intenzivněji využito. Uvažuje-li se o jiném využití, toto zohlednit v případě, že je reálné jak po stránce stavební, tak i právní a budoucího provozu, včetně rentability). **U nezastavěných pozemků se postupuje obdobně.**
- Z hodnoty věcné a výnosové vypočítat střední hodnotu a vážený průměr.
- Uvést přehled všech cen a s řádným odůvodněním odhad obvyklé ceny.

Algoritmus výpočtu **ceny zjištěné** je přesně nastaven legislativou - přesné vymezení nalezneme tedy ve výše uvedených oceňovacích předpisech, postup včetně praktického provedení je navíc obsažen v kapitole č. 5 této práce.

Pozn: dle oceňovací vyhlášky dochází taktéž k výpočtu ocenění tzv. nákladovým způsobem, ve kterém je obsažena i tzv. časová cena. Tyto pojmy jsou vysvětleny a vypočteny v praktické části této práce. Nápomocny mohou být pro cenu obvyklou, avšak i cenu zjištěnou.

3.3 TEORIE SYSTÉMŮ A SYSTÉMOVÁ METODOLOGIE

Znalecké posudky pro ocenění nemovitostí je třeba zpracovávat podle **jednotných pravidel**, necht' jsou prováděny kterýmkoliv ze znalců. Jednotlivé znalecké posudky by se tedy neměly ve výsledku po věcné a obsahové stránce a dále přístupu k ocenění u různých metod výrazně lišit.

Na znalecké posudky by se mělo nahlížet jako na **celek (systém)** vzájemně propojených a ovlivňujících se **prvků (částí)**. Tomuto způsobu náhledu na posudky při oceňování nemovitostí výrazně napomáhají **teorie systémů a systémová metodologie**, které do značné míry zaručují, že postupy při oceňování nemovitostí při správné aplikaci systémových zásad jednotlivými znalci budou v zásadě buď totožné, či minimálně velmi podobné. Hlavní výhodou systémové metodologie je, že by neměla být opomenuta žádná důležitá činnost spjatá se samotným oceňováním.

Systémová metodologie je ve zdroji [5] vymezena jako strukturovaný objekt s následujícími podstatnými prvky: **systémový přístup, systémové myšlení, systémové metody a systémové postupy**. V rámci této podkapitoly budou uvedené pojmy vysvětleny a následně z nich budou vybrány ty nejpodstatnější informace, které je třeba dále použít ke správnému zpracování znaleckého posudku v této práci (tok informací ve znalecké činnosti, vytvoření SPV atd.) .

Vzhledem k jednoduššímu pochopení systémové teorie je zajímavé učinit exkurz vývoje systémového myšlení od starověku až po současnost, aby výstupy a výsledky zkoumání současných vědců byly dostatečně podloženy a pochopeny.

3.3.1 Teorie systémů – historie

Počátky systémového myšlení lze spatřovat již v dávném **starověku**, kdy mnoho významných myslitelů a filosofů přemítalo nad lidským bytím a současně byla vynalezena pravidla, která se používají dodnes. Spojování částic v celek přinášelo značné úspěchy - excelentní matematikové, jako byl například Archimédés museli pohlížet na objekty nejprve jakožto na **celky**, které postupně systémově rozkládali na drobnější části, a to s uvědoměním, jaké faktory je ovlivňují a současně nakolik. Pravděpodobně nenazývali výše uvedenou činnost jakožto pozorování systému, avšak pro dnešního pozorovatele by bylo zřejmé, že právě o něj jde. Dávni filosofové sledovali chování těles, která byla zasazena v určitém systému tak, aby k nim později šlo vymyslet příslušné sounáležitosti. U zmiňovaných matematiků šlo např. o výpočet plochy segmentu paraboly, obsah trojúhelníku apod.

Samotný geniální myslitel starověku - **Aristoteles** ve svém díle Metafyzika prohlašuje, že celek - systém je více, než-li souhrn svých částí.

Dalším významným myslitelem, tentokrátě přelomu středověku a novověku byl německý filosof **Friedrich Hegel**, který přišel s následujícími tvrzeními:

- „celek je víc než souhrn částí,
- celek určuje povahu částí,
- části nemohou být pochopeny studiem celku,
- části jsou dynamicky navzájem spojené nebo závislé.“ [8]

*„Počátkem 20. stol. se formuje holismus³ jako filosofický směr, hlásící se k těmto myšlenkám a stavící se do opozice vůči redukcionismu⁴. Jeho nejvýznamnějším představitelem byl **Jan Smuts**, který v roce 1926 vydal knihu *Holism and evolution*.“ [8]*

3.3.2 Teorie systémů – současnost

Základy teorie systémů v současné podobě tak, jak je nám známa, položil v polovině 20. století (1968) rakouský biolog a filosof **Karl Ludwig von Bertalanffy**, který je zároveň autorem tzv. **Obecné teorie systémů**, která byla založena na výzkumech z oblasti biologie.

„Bertalanffyho teorie systémů vychází z předpokladu, že živé organismy jsou otevřené systémy, jež si se svým okolím vyměňují látky a energii a nedají se tedy popsat běžnými fyzikálními modely pro systémy uzavřené. Jeho teorie zdůrazňuje holismus oproti redukcionismu a organismus staví proti mechanismu.“ [12]

V tomto díle autor popisuje vlastnosti systému jakožto konceptu, který lze aplikovat v jakékoliv výzkumné oblasti. Systémové principy a na nich založené teorie lze podle Bertalanffyho snadno zobecnit a aplikovat v kybernetice a jiných oblastech věd, včetně společenských, proto se domnívám, že budou účinné i pokud jde o problematiku oceňování nemovitostí. [4]

Bertalanffy nebyl jediný, kdo se teorií systémů zabýval. Významnými představiteli na poli teorie systémů se stali také např. **Keneth Boulding**, **Stafford Beer**, **James Miller** a další. [8]

V současnosti je **teorie systémů velmi rozšířená** a vzhledem ke své univerzálnosti je používána v mnoha odvětvích, neboť je žádoucí přijímat systémová opatření, aby se v příslušné sféře zlepšil stav věcí.

³ Holismus je filosofický názor nebo směr, který zdůrazňuje, že všechny vlastnosti nějakého systému nelze určit nebo vysvětlit pouze zkoumáním jeho částí.

⁴ Redukcionismus je výkladový postup a myšlenkový směr, který se snaží vysvětlovat složité skutečnosti převedením na jednoduché, zejména rozkladem na části a tvrzením, že celek není „nic než“ soubor částí.

Teorie systémů se často aplikuje na objekty se **složitou strukturou**. Dle nejmodernějších poznatků - pro řešení problémů bylo nutno přejít od jednotlivých prvků objektů, ke zkoumání objektů jako celků. Reálné nebo abstraktní objekty byly pojmenovány jako **systémové objekty** a vymezeny těmito systémovými vlastnostmi: **hierarchickou strukturou, vazbami na okolí, vstupními stavy a transformačními funkcemi mezi nimi a výstupy a účelovým chováním**. [5]

Lze tedy konstatovat: „*Vznik teorie systémů a systémové metodologie má přímou souvislost s řešením složitých problémů na systémových objektech, vykazujících charakteristické systémové vlastnosti.*“ [12]

Od minulosti až do současnosti vzniklo mnoho definic teorie systémů, avšak dle Janíčka, kterého považujeme za zakladatele aktuálního pojetí teorie systémů [5] je správná definice následující: „*Teorie systémů je teoreticko-filosofická vědní disciplína, která se komplexně a na obecné úrovni zabývá hledáním formálně identických zákonů, podle nichž se chovají různorodé reálné i abstraktní soustavy.*“

Hlavními předměty zájmu obecné teorie systémů současné doby se staly především následující skutečnosti:

- vytváření obecné **systémové terminologie** tím, že logicky vymezuje pojmy: systém, soustava, prvek, vazba, interakce, struktura, okolí soustavy, chování soustavy či systému atd.,
- analýza podmínek **existence a vlastností soustav**, jako je ovladatelnost, říditelnost, stabilita, spolehlivost atd.,
- **analýza systému na soustavách** – jsou to systémy podstatných veličin ve vztahu k problému na soustavě,
- vymezení **cílového chování soustav a systémů**. [5]

Systémový přístup je novým pojetím řešení problémů na systémových objektech a má nezastupitelné místo ve všem, co dnes člověk činí. Tento přístup se stal východiskem pro **systémové myšlení**.

K řešení různých problémů na systémových objektech se vyvíjela systémová analýza a syntéza⁵. Tato metodika, spolu s modelováním, logickými metodami a matematickou statistikou vytváří soubor nadoborových metod, označovaných jako **systémové metody**.

Ve zdroji [5] autor uvádí, že systémová metodologie je abstraktním objektem, jehož struktura je tvořena systémovým přístupem, systémovým myšlením, systémovými metodami a systémovými postupy. Uvedené čtyři základní pilíře systémové metodologie jsou obsaženy v následujících podkapitolách.

3.3.3 *Systémový přístup*

Definice systémového přístupu dle Janíčka [5] zní následovně:

„Systémový přístup je zobecněná tvůrčí metodologie myšlení a konání, aplikovatelná na reálné nebo abstraktní systémové objekty, resp. subjekty.“

Všeobecně je taktéž pro lepší pochopení systémového přístupu ve zdroji [5] uvedeno: *„systémový přístup je jedním z možných přístupů člověka k realizaci nejrůznějších činností, zejména těch, které jsou spojeny s různými druhy analýz a procesů, které na nich probíhají, s poznávacími procesy s řešením běžných i odborných problémů, ale i s činnostmi typu myšlení či jednání. Vlastnosti prvků soustav a jejich chování, a tím i chování soustav, je možno pochopit pouze v kontextu většího celku, tedy soustavy. Proto vznikl systémový přístup, někdy též označován jako **celostní pohled**, u něhož se na chování soustav usuzuje z jejich struktury a procesů na nich probíhajících, tedy z organizace celku“.* [5] **„Celostní pohled“** tedy byl uplatňován na přírodní i společenské objekty, u kterých probíhaly určité procesy, přičemž se příslušné objekty začaly nazývat **„systémové objekty“** (v případě této práce je systémovým objektem nemovitost). Pro systémový přístup začalo být charakteristické, že každý objekt, na který byl aplikován, se projevoval ve všech svých **vnitřních a vnějších** souvislostech. Vnitřní souvislosti znamenaly, že objekty byly uvažovány jako **strukturované** (složené z prvků a vazeb mezi nimi), vnější souvislosti vyjadřovaly **vazby objektu na své okolí**. Později byl systémový přístup obohacen o další svůj „atribut“, kterým byla ta skutečnost, že při jeho aplikaci se sledovalo i cílové chování objektu, procesu, myšlení, jednání. V tomto pojetí je systémový přístup chápán i většinou systémově myslících

⁵ Systémová analýza a syntéza je metodologicko-aplikační disciplína pro řešení různých typů problémů na strukturně a procesně složitých reálných nebo abstraktních objektech.

lidí dodnes. Systémový přístup by měl být představován jako množina podstatných skutečností, které by člověk měl ve svých činnostech respektovat. [5]

Systémový přístup vytyčuje pravidla pro kompletní analýzu entity (objektu) přičemž podstatou této analýzy je neopomenout kteroukoliv skutečnost důležitou pro chování entity (objektu). Množinu těchto skutečností lze považovat za **atributy systémového přístupu**. Většinu těchto atributů je důležité při zpracování diplomové práce dodržovat kvůli správnému postupu při řešení zadaného problému, z těchto důvodů jsou atributy níže uvedeny.

Atributy A0 – A20 systémového přístupu v bodech jak je uvádí zdroj [5]:

- A0** – systémový přístup je zobecněnou metodologií vědeckého i praktického poznávání,
- A1** – významově a obsahově správné vymezení pojmů ve všech činnostech člověka,
- A2** – vymezení entity, správný popis s ní související problémové situace a formulace problému,
- A3** – k entitám je žádoucí přistupovat strukturovaně,
- A4** – entity jsou posuzovány účelově, zásadní je posuzování podstatnosti,
- A5** – entity jsou považovány za otevřené,
- A6** – sleduje se cílové chování entit, jako projev jejich stavů,
- A7** – entity jsou posuzovány komplexně,
- A8** – entity jsou posuzovány hierarchicky,
- A9** – entity jsou z různých hledisek posuzovány orientovaně,
- A10** – entity jsou zkoumány v závislosti na čase, tedy z pohledu teorie systémů „dynamicky“,
- A11** – veškeré činnosti s entitami realizovat s ohledem na stochastičnost,
- A12** – v entitách uvažovat možný výskyt deterministického chaosu a synergických procesů,
- A13** – veškeré činnosti realizovat s využitím poznatků současné vědy a techniky,
- A14** – ve všech činnostech s entitami je žádoucí zajišťovat úrovnovou vyváženost,
- A15** – vytváří se podmínky pro tvorbu „algoritmů činností“,
- A16** – zdůrazňuje se nenahraditelnost člověka při řešení nestandardních situací,
- A17** – proces řešení problému musí být zakončen analýzou dosažených výsledků řešení,
- A18** – řešitel problému je zodpovědný za věrohodnost předávaných výsledků řešení,

A19 – dodržovat etické normy obecné, osobnostní, společenské a geo-ekologické,

A20 – řešitel by měl mít zájem o způsob implementace výsledků řešení problému.

Závěrem této podkapitoly podotýkám, že pro lepší pochopení koncepce oceňování bylo v práci nutno zavést určitou „systematiku“, kterou teorie systémů přímo nabízí. Zmíněný systémový přístup dopomáhá ulehčit **výpočet** relevantních hodnot oceňovaného majetku za použití vhodných **oceňovacích metod**.

3.3.4 Systémové myšlení

Druhý prvek systémové metodologie představuje systémové myšlení jakožto specifický způsob myšlení, které při řešení problémových situací na systémových objektech respektuje atributy systémového přístupu. [5]

3.3.5 Systémové metody

Systémové metody představují třetí prvek systémové metodologie a vymezují se jakožto nadoborové metody pro řešení problémů na systémových objektech. [5]

Do soustav systémových metod, které vytváří ucelenou soustavu náleží [5]:

- metody systémové analýzy a syntézy,
- metody modelování (základní typy: modelování materiální, abstraktní, a hybridní),
- metody logické (indukce, dedukce, analýza, syntéza, abstrakce, konkretizace),
- metody statistické (vstupní statistické analýzy, statistické analýzy jednorozměrných dat, statistické analýzy vícerozměrných dat).

Další podrobnější rozbor systémových metod lze naléznout ve zdroji [5].

3.3.6 Systémové postupy

Systémové postupy představují čtvrtý, tedy poslední prvek systémové metodologie.

„Systémový postup je zobecněný algoritmus pro řešení problémů, respektující systémový přístup, vyžadující systémové myšlení a využívající systémové metody.“ [5]

Základním východiskem systémového postupu při řešení problémů je vytvoření tzv. **systému podstatných veličin** $\Sigma(\Omega)$ (dále jen SPV) na objektu Ω , který popisuje vše podstatné, co souvisí s řešením **problému** P na objektu Ω (dále viz. podkapitola 3.3.9, praktické určení SPV pro posudek je obsaženo v kapitole č. 5).

3.3.7 Struktura oceňovacího znalectví a hlavní systémová terminologie v rámci systémového myšlení

Struktura oceňovacího znalectví

Pro vlastní oceňování si je třeba upřesnit základní pojmy, které jsou běžně užívány ve znalecké praxi. Konkrétně jde o prvky **znaleckého systému**, mezi které řadíme: znalecký objekt, znalecký problém, znaleckou činnost, znalecký posudek a znalec. **Jak je zřejmé, jejich správné pochopení jakožto prvků systémové metodologie je pro tuto práci velmi důležité, proto se jeví účelným je dobře vymezit a popsat.**

Zdroj [7] uvádí definice uvedených prvků takto:

Znalecký objekt – objekt, který je předmětem konkrétního zájmu určitého subjektu (státního orgánu, občana, nebo organizace) požadujícího o objektu vypracovat znalecký posudek. Na základní úrovni lze znalecké objekty v oceňovacím znalectví členit na věci, práva a majetkové hodnoty, způsobilé být předmětem majetkoprávních vztahů.

Znalecký problém – pro znalce představuje významnou množinu k řešení. Jde o odborně-ekonomický problém, který souvisí s typem a stavem znaleckého objektu, se stavem jeho okolí a s vymezeným zájmem o objekt, daným zájmem subjektu, pro jehož potřeby se zpracování znaleckého posudku provádí.

Znalecká činnost – proces získávání, zpracovávání a předávání informací, s cílem vyřešit znalecký problém a vypracovat znalecký posudek.

Znalecký posudek – shrnuje otázky týkající se oceňovaného objektu (formuluje zadavatel posudku), znalecký problém (formuluje řešitel posudku), nálezy oceňovaném objektu, přístupy, metody a výsledky řešení znaleckého problému, analýzu a syntézu výsledků řešení, shrnutou do odpovědi na otázku. Mezi ustálené názvy pro hlavní části posudku patří: ***nález a posudek***.

Znalec – případně odhadce majetku je subjekt, který vykonává znaleckou anebo odbornou odhadcovskou činnost, týkající se různých typů majetku.

Pokud se zaměříme konkrétně na pojem znalec, je jím zamýšlen **znalec jmenovaný**. V zákoně č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících jsou uvedeny následující důležité citované pasáže:

„Znaleckou a tlumočnickou činnost vykonávají znalci a tlumočníci zapsaní do seznamu znalců a tlumočníků; znaleckou činnost vykonávají také ústavy.“ [13]

„Osoby nezapsané do seznamu znalců a tlumočníků mohou být v řízení před státními orgány ustanoveny znalci nebo tlumočníky jen výjimečně za podmínek stanovených v § 24.“ [13]

„Znalce (tlumočníky) jmenuje pro jednotlivé obory (jazyky) ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomu pověřen.“ [13]

„Jmenovat znalcem (tlumočnickem) lze toho, kdo:

- a) je československým státním občanem,*
- b) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočník) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,*
- c) má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou činnost)*
- d) se jmenováním souhlasí.“ [13]*

„V odůvodněných případech může ministr spravedlnosti prominout podmínku československého státního občanství.“ [13]

„Ke jmenování znalcem (tlumočnickem) dojde na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování.“ [13]

„Návrhy na jmenování znalce (tlumočníka) mohou podat státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, dále organizace, u nichž pracují osoby přicházející v úvahu, jakož i příslušné orgány společenských organizací, jestliže to vyplývá z úkolů těchto organizací. Znalcem (tlumočnickem) může být jmenován též ten, kdo sám o jmenování požádá.“ [13]

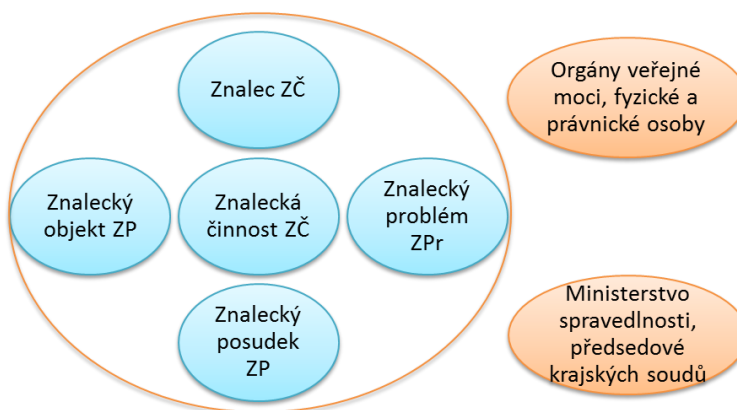
„Orgány a organizace uvedené v odstavci 2, jakož i sbory pro znalecké otázky (§ 16) se na žádost ministra spravedlnosti, popřípadě předsedy krajského soudu vyjadřují, zda navrhovaný znalec (tlumočník) splňuje podmínky pro jmenování.“ [13]

„Jmenování znalci (tlumočníci) se po složení slibu zapisují do seznamu znalců a tlumočnicků.“ [13]

„Seznamy znalců a tlumočnicků vedou krajské soudy, v jejichž obvodu má znalec (tlumočník) trvalé bydliště.“ [13]

„Seznamy znalců a tlumočnicků jsou veřejně přístupné.“ [13]

Uvedené prvky znaleckého systému (pojmy) nejlépe popisuje obr.č. 3.3.7-1:



Obr. 3.3.7-1 Znalectví jako strukturovaný objekt – zdroj [7]

Hlavní terminologie systémové metodologie

- **Systém a soustava**

Výše uvedené dva pojmy se velmi často zaměňují, proto budou pro účely této diplomové práce vysvětleny.

Pojem **systém** má dalekosáhlou historii, primární význam tohoto slova je „dávat něco dohromady“, tato poučka platí dodnes. Jeho podoba tak, jak je zažita v současnosti předkládá tento pojem ve dvou významech. První význam konstatuje, že „objekt je systémem“, má reálnou i abstraktní podobu a zároveň má všechny systémové vlastnosti. Jako příklad lze uvést v technice hmotného (reálného) původu systém potrubní, nebo naopak v abstraktnější podobě politický systém. V druhém rovině je „systém abstraktním objektem“, vytvořený určitým subjektem S a přiřazený jinému objektu (reálnému nebo abstraktnímu), a to procesem abstrakce, zobecnění a formalizace všeho podstatného, co souvisí s řešením konkrétního problému P na objektu Ω na určité rozlišovací úrovni. [5]

„V odborné praxi se pojem systém tradičně, ovšem nevhodně používá v I. významu. V systémových vědách, např. v teorii systémů, teorii řízení, teorii modelování apod., zase ve II. významu.“ [5]

Soustava Ω je reálný, nebo abstraktní objekt se systémovými vlastnostmi, o který se z určitého hlediska zajímá subjekt. Každou soustavu lze na určité úrovni rozlišitelnosti dekomponovat na množinu prvků a množinu vazeb mezi nimi. Prvky a relace mezi nimi vytvářejí potom strukturu soustavy. Existují různé typy soustav a jejich členění. [5]

- **Pojmy prvek, vazba a interakce**

Dle Janíčka [5] je strukturovanost hmoty takovou její vlastností, která umožňuje na objektech z ní vytvořených vymezovat další jejich části, které mají charakter objektů vyšší úrovně. Při vnímání těchto částí vzniká ve vědomí člověka tzv. obraz objektu.

Se strukturovaností hmoty souvisí pojmy **prvek** objektu a **oddělování** prvku z objektu.

Prvek objektu je každá část objektu s těmito vlastnostmi:

- a) rozlišitelnost (část je člověk schopen na požadované či možné úrovni rozlišit),
- b) oddělitelnost (část je principiálně oddělitelná),
- c) samostatnost (část lze ze subjektivních či objektivních důvodů chápat jako samostatný objekt). [5]

*„**Oddělování** je schopnost člověka oddělit prvek od objektu tak, že z prvku je vytvořen samostatný objekt.“ [5]*

S „oddělováním“ úzce souvisí pojem vazba.

*„**Vazba** je specifický reálný nebo abstraktní objekt, který zajišťuje spojení alespoň mezi dvěma prvky a který umožňuje, aby se tyto prvky vzájemně ovlivňovaly.“ [5]*

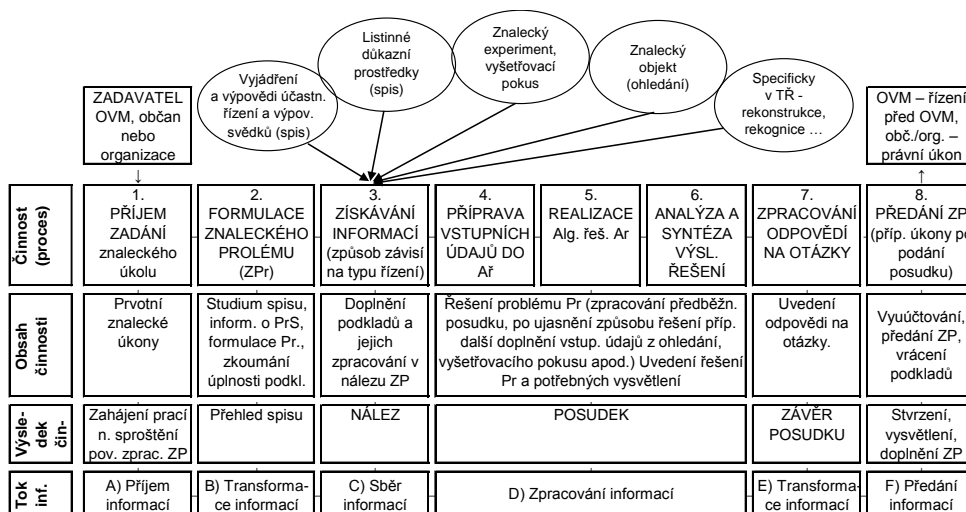
Ovlivnění může nastat pouze za těch předpokladů, dojde-li k interakci.

*„**Interakce** je působení mezi prvky prostřednictvím aktivované vazby, je to proces přechodu média mezi prvky prostřednictvím vazby.“ [5]*

Podmínkou interakce je vazba a přenos média (silového působení, látky, energie, informace apod.). Mezi prvky může být jedna vazba i soustava vazeb. [5]

3.3.8 Systémový postup - tok informací ve znalecké činnosti

V rámci systémového postupu se jako nejdůležitější jeví **tok informací ve znalecké činnosti**. Tento představuje sled či posloupnost činností, které by znalec neměl opomínat při vyhodnocování znaleckého posudku. Jde o systémově ucelený postup, přičemž výše uvedené nejlépe vystihuje schéma, které autor ve zdroji [5] uvádí následovně:



Obr. 3.3.8-1: Tok informací ve znalecké činnosti [5]

Zdroj [5] uvádí podrobnější popis výše uvedeného schématu následovně:

1 Příjem prvotních informací – odpovídá příjmu zadání na znalecký posudek – znalec obdrží od žadatele znaleckého posudku soubor otázek, na které má odpovědět ve znaleckém posudku.

2 Transformace informací – spočívá v tom, že znalec v souladu s charakterem a počtem otázek, zformuluje znalecké problémy, tedy přetransformuje otázky do znaleckých problémů. Výsledky řešení těchto problémů jsou pak informacemi pro formulování odpovědi na otázky žadatele.

3 Získání informací – jde o získávání informací ve vztahu ke znaleckému objektu (případně objektům), o němž se má vypracovat znalecký posudek. Pro tuto činnost se často používá pojem sběr informací.

Charakter pramenů informací souvisí s charakterem znaleckého problému. Na obecné úrovni, např. pro případ posuzování příčin vzniku negativního jevu na objektu nebo soustavě objektů patří:

- **přímé informace o znaleckém objektu a jeho okolí** na základě ohledání místa havárie, ze záznamů po jeho montáži, provozu, revizích a opravách, dále z pořízené fotodokumentace, z videa apod.,
- **zprostředkované informace získané z výpovědí svědků**, např. o tom, jak oni viděli průběh negativního jevu havárie, případně co tomuto jevu předcházelo,
- **informace získané z rekonstrukce negativního jevu**, pokud je to ovšem možné,
- **informace získané z vyšetřovacího experimentu**, z laboratorních zkoušek, z odborných expertiz ze simulačních experimentů apod., informace z pitevních nálezů a soudně lékařských posudků.

Veškeré činnosti s informacemi podle výše uvedených bodů jsou určeny pro vypracování **nálezu**, z něhož jsou pak čerpány informace pro řešení znaleckého problému.

4 Zpracování informací – je to proces, který lze rozdělit do tří kroků:

- **příprava vstupních údajů** do algoritmu řešení A_r znaleckého problému, přičemž zdrojem údajů jsou informace obsažené v nálezu,
- **proces řešení znaleckého problému**, což je proces realizace algoritmu řešení A_r ,
- **analýza výsledků řešení znaleckého problému** a následná **syntéza těchto výsledků do závěru**.

5 Transformace informací – představuje proces přeformulování závěrů řešení znaleckého problému, a to z „řeči znalce“ do „řeči uživatele“ znaleckého posudku, tedy do takové formy, aby závěry byly pochopitelné pro pracovníky těch orgánů, které znalecký posudek využívají ve svých činnostech.

6 Předání informací – představuje **předání informací** vypracovaného posudku jeho **žadateli** (zadavateli).

3.3.9 *Systém podstatných veličin*

Jak uvádí zdroj [7]: „*důležitou součástí systémové metodologie je systémové vytváření systému podstatných veličin na objektu (SPV).*“ Správné vytvoření SPV je pro správné vyřešení zadaného problému potřebné natolik, že je nutno mu věnovat pozornost zcela zvlášť a vyčlenit jej ze systémové metodologie do popředí.

Aby při oceňování předmětného nemovitého majetku šlo uplatňovat **systémový přístup**, je nutno oceňovaný objekt jednoznačně vymezit tak, aby při vytváření SPV bylo možno jasně rozlišovat mezi **prvky znaleckého objektu, prvky jeho okolí a jejich vzájemnými vazbami**. [7]

Podle zdroje [5]: „*vytváření systému $\Sigma(\Omega)$ podstatných a problémově orientovaných veličin na objektu je realizací vztahů mezi **subjektem S** (řešitelem problému) a **dvěma různými objekty**, a to objektem Ω , který je předmětem našeho zájmu, např. tím, že se na něm řeší problém $P_R(\Omega)$ a systémem $\Sigma(\Omega)$, který je abstraktním objektem vytvořeným na objektu Ω “ „Systém veličin $\Sigma(\Omega)$ zahrnuje množinu všeho podstatného, co souvisí s řešením problému. Tím, že systém $\Sigma(\Omega)$ je vytvářen problémově, oborově a na určité úrovni rozlišitelnosti objektu, lze k objektu Ω vždy vytvořit více systémů veličin $\Sigma(\Omega)$. Jelikož systém $\Sigma(\Omega)$ obsahuje jen podstatné složky objektu Ω z hlediska řešeného problému, je složitost struktury systému veličin $\Sigma(\Omega)$ vždy menší než složitost struktury objektu Ω , k němuž je systém přiřazen. Vytváření SPV je činností neoborovou.“*

*„Řešitel problému může SPV vytvářet podvědomě nebo vědomě, preferováno by však mělo být jeho **vědomé a systémové vytváření**.“* [7]

Pro vytváření systému veličin $\Sigma(\Omega)$ jsou velmi důležité jeho „aplikovatelné atributy“, které zdroj [5] uvádí následovně:

Atribut: formulace problému – tento atribut formuluje to, co je pro řešení problému nejdůležitější. V tomto případě je to zahrnutí všeho, co je **podstatné** z hlediska objektu, tak i jeho okolí.

Atribut: strukturovanost objektu – SPV vytváří soustavu několika podmnožin $\{S_i\}$, které lze považovat za **dílčí systémy veličin $\Sigma(\Omega)$** (viz. obr. č 3.3.9-1).

SPV byl vytvořen na základě následující úvahy: vše, co se kolem nás děje má převážně „**příčinný charakter**“ a řídí se „**jednotným scénářem událostí**“. Pro každý objekt je charakteristické, že má určité okolí, tvar (**geometrii**), a že v okolí, zaujímá určitou polohu (**topologii**). S okolím má určité **vazby**, přes které se realizují interakce, které objekt **aktivují a ovlivňují**.

Aktivace objektu vyvolává na něm **procesy**, a ty mění jeho **stavy**. Objekt se do svého okolí určitým způsobem **projevuje**, což má určité **důsledky**. Všechny uvedené entity, tedy

okolí objektu, jeho topologii, geometrii, vazby aktivace, ovlivňování, procesy, stavy, projevy a důsledky lze popsat veličinami.

Zdroj [5] dále uvádí obecnou strukturu SPV $\Sigma(\Omega)$ jako **soustavu $\{S_i\}$ s podmnožinami S_0 až S_8 .**

Výše uvedené **podmnožiny $\{S_i\}$** budou nyní zkonkretizovány (kvůli jejich pozdějším provedení):

Podmnožina S_0 - obsahuje veličiny v_0 , popisující prvky okolí objektu, jsou to tzv. *environmentální veličiny*.

Podmnožina S_1 – veličiny v_1 kompletně popisují objekt, tj. strukturu objektu, rozmístění (topologii, topografii) prvků objektů v prostoru a geometrii těchto prvků. Lze je proto označit jako *objektové veličiny*.

Podmnožina S_2 – její veličiny v_2 popisují podstatné vazby objektu s jeho okolím O (Ω) a na nich probíhající interakce, resp. Vazby mezi jednotlivými podobjekty, na něž je objekt dekomponován. Popsat podstatné vazby vyžaduje vymezit i podstatné prvky okolí objektu. Tyto veličiny lze označit jako *vazbové veličiny*.

Podmnožina S_3 – patří do ní veličiny v_3 , které vyjadřují takovou aktivaci objektu Ω z jeho okolí, která na objektu vyvolává procesy. Veličiny v_3 lze označit jako *aktivační veličiny*, nebo také podněty či příčiny.

Podmnožina S_4 – obsahuje veličiny v_4 , které působí z okolí na objekt a ovlivňují na něm probíhající procesy – lze je označit jako *ovlivňující veličiny*.

Podmnožina S_5 – patří sem veličiny v_5 , vyjadřující vlastnosti prvků struktury objektu, na němž se řeší problém. Mohou to být vlastnosti geometrické, strukturní, fyzikální, mechanické, technologické, přičemž jednotlivá vlastnost může být vyjádřena i několika charakteristikami. Lze je nazvat jako *strukturně – vlastnostní veličiny*. Geometrické veličiny mohou být taktéž popsány v podmnožině S_1 .

Podmnožina S_6 – obsahuje veličiny v_6 popisující procesy probíhající na struktuře objektu, uvádějící objekt do různých stavů, odlišných od stavů počátečních. Jsou to *procesní veličiny a stavové veličiny*. Oboje se obvykle dávají do jedné podmnožiny, protože je mezi nimi úzká souvislost, stavy jsou důsledky procesů.

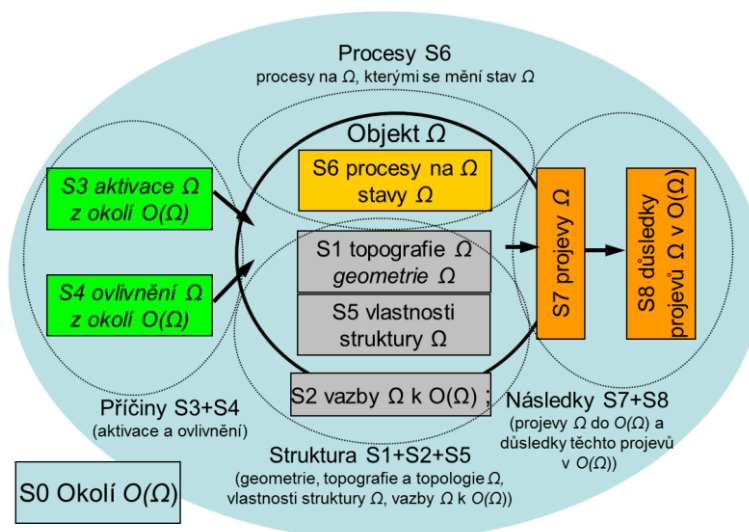
Podmnožina S7 – patří sem veličiny v_7 vyjadřující projevy (chování) objektu, které odpovídají stavům, do nichž se objekt dostal tím, že na objektu proběhly určité procesy. Lze je označit jako *projevové veličiny*.

Podmnožina S8 – zahrnuje veličiny v_8 popisující důsledky projevů objektu na jeho okolí nebo na něho samého. Pro tyto veličiny lze použít název *důsledkové veličiny*. [5]

„Souhrnně lze konstatovat:

- podmnožina S0 zahrnuje veličiny, které popisují **okolí** objektu,
- podmnožiny S3 a S4 představují **aktivaci a ovlivňování objektu**, tedy **příčiny**, jejichž zdrojem je okolí objektu,
- podmnožiny S1, S2 a S5 se týkají **struktury** objektu,
- podmnožina S6 obsahuje veličiny popisující **procesy** na objektu, které způsobují **změny jeho stavů**,
- podmnožina S7 obsahuje veličiny popisující **projevy** objektu,
- podmnožina S8 obsahuje veličiny, které popisují, jak projevy objektu ovlivnily jeho okolí, jaké měly **důsledky** pro okolí, nebo jak **projevy**, zprostředkované přes okolí, zpětně působily na samotný objekt.“ [5]

Výše uvedené lze demonstrovat na obrázku č. 3.3.9-1.



Obr. 3.3.9-1 Systém veličin $\Sigma(\Omega)$ – zdroj [7]

Atribut: výběr podstatného – vybrat z množiny všech veličin, které souvisí s řešením problému, jen ty podstatné a pak vytvořit systém veličin $\Sigma(\Omega)$, není snadné, protože dopředu není známo, která veličina a jak ovlivní výsledek řešení problému.

Atribut: neizolovanost soustav – SPV je nutno chápat jako otevřený, tedy promítat do něho všechny vzniklé změny. Jestliže vědecké poznatky, zkušenosti, výsledky experimentů apod. povedou k tomu, že konkrétní problém je závislý i na jiných, doposud neuvažovaných veličinách, pak řešitel problému musí tyto veličiny zahrnout do systému veličin $\Sigma(\Omega)$.

Atribut: cílové chování – cílem vytvoření systému veličin $\Sigma(\Omega)$ je přispět ke správnému vyřešení problému. Týká se to jak nezávislých veličin, které tvoří vstupy do algoritmů řešení problému, tak i veličin, které představují projevy objektu.

Atribut: dynamičnost entit – všechny veličiny v systému veličin $\Sigma(\Omega)$ je nutno na počátku řešení problému považovat za časově proměnné (dynamické). Až na základě analýz a posouzení, zda časová proměnnost příslušné veličiny je pro řešení problému nepodstatná, je možno tuto veličinu považovat za časově neproměnnou.

Atribut: stochačtísnost entit – zcela obdobná situace jako u předchozího atributu. Na začátku řešení problému je nutno všechny veličiny v systému $\Sigma(\Omega)$ považovat za stochastické (intervalové). Až po analýze, jejímž výsledkem je, že stochastičnost je v určité veličiny nepodstatná, je možno tuto veličinu brát jako deterministickou.

Atribut: úrovněová vyváženost – aplikace tohoto atributu požaduje, aby všechny veličiny v systému $\Sigma(\Omega)$ byly úrovněově vyvážené. Lépe se objasní, co je úrovněově nevyvážené – např. některé veličiny jsou určeny s přesností na několik desetinných míst a jiné jsou pouze odhadnuté.

Atribut: verifikace výsledků řešení – výsledky řešení problému jakoukoliv metodou řešení je nutné ověřovat (verifikovat), zda jsou věrohodné. Není-li potvrzena věrohodnost výsledků, je nutno provést analýzu, zda systém veličin $\Sigma(\Omega)$, skutečně obsahuje všechny podstatné veličiny (kvalitativní rozdílnost). Jestliže ano, pak je nutno prověřit:

Atribut: odpovědnost za věrohodnost výsledků řešení – při nesprávně vytvořeném systému veličin $\Sigma(\Omega)$ nemůže být dosažena věrohodnost výsledků řešení problému. Tento atribut má přímou návaznost na atribut související s výběrem podstatného, protože systém může být nesprávně vytvořen i tím, že se opomene ta veličina, která je pro řešení problému podstatná.

V následujících kapitolách budou teoretické výstupy kapitoly č. 3 převedeny do praktické části, kdy bude uvedena představa fungování oceňování nemovitosti tak, jak by měla být řešena systémovou metodologií.

4 APLIKACE SYSTÉMOVÉHO PŘÍSTUPU K VYŘEŠENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE A PROBLÉMU VZHLEDEM K ZNALECKÉMU POSUDKU

Jelikož byla vymezena v kapitole č. 2 **problémová situace** i **problém** vzhledem k diplomové práci a znaleckému posudku, nyní je nutno konkretizovat nejdůležitější vstupy vzhledem k následnému praktickému zpracování zadání znaleckého posudku. Dále jsou proto vymezeny činnosti, které byly za pomoci systémové metodologie použity k vypracování vlastního znaleckého posudku, to vše v souvztažnosti ke kapitole 3, kde byly taktéž vysvětleny. Ve vlastním cvičném znaleckém posudku (kap. č. 5) je v poznámkách pod čarou názorně vysvětleno, které ukazatele systémové metodologie bylo pro ocenění zapotřebí použít.

Postup pro správné řešení ocenění za pomoci systémové metodologie, tak, aby se neopomněla žádná důležitá skutečnost při oceňování, vypadá tedy následovně:

4.1 PŘÍJEM PRVOTNÍCH INFORMACÍ – PŘÍJEM SOUBORU OTÁZEK

V tomto bodě je od zadavatele přijato zadání na znalecký posudek. Zpracovatel musí provést prvotní znalecké úkony, tzn. zjistit, zda problematika spadá do oboru a odvětví pro které je jmenován, zda je tedy oprávněný znalecký posudek zpracovávat a zda není ve věci podjatý. S ohledem na tuto práci proběhlo pozitivní formální provedení výše uvedeného.

4.2 TRANSFORMACE INFORMACÍ DO ZNALECKÉHO PROBLÉMU

Ve smyslu kapitoly č. 3 probíhá transformace zadání od zadavatele do „znalecké řeči“ s tím, že jako prvotní bude důležité vyhodnotit správně, co představuje systémový objekt a dále problémovou situaci a problém, aby následně mohlo dojít k dalšímu správnému praktickému vymezení dalších pojmů systémového přístupu.

Na základě požadavků zadavatele Statutárního města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno má být znalecký posudek zpracován za účelem převodu vlastnických práv k nemovitosti a dále jako podklad pro daňové řízení. **Systémovým objektem** je **bytový dům** č.p. 111, na pozemku p.č. 3210 a dále parcely č. 3321/10 , p.č. 3322/12, p.č. 3323/12 a p.č. 3321/11, v Brně - Starém Lískovci.

Vymezení **problémové situace** přímo vyplývá ze zadání znaleckého posudku, tzn. **provést ocenění nemovitosti** pro výše uvedené účely a z tohoto lze tedy naformulovat dva hlavní znalecké **problémy**, tedy **určení ceny obvyklé a dále ceny zjištěné**, a to dle platných cenových předpisů.

Obvyklé je posoudit vhodné metody k ocenění, v daném případě však byly zadány přímo objednatelem, je tedy nutné si je dále podrobněji analyzovat. Pro obě metody je společné, že bylo nutno zjistit skutečný stav provedení objektu. Dále bude přesný postup metod vymezen v samotném posudku, v kap. č. 5.

Transformace do znalecké řeči – shrnutí

Systémový objekt: bytový dům č.p. 111, na pozemku p.č. 3210 a dále parcely č. 3321/10 , p.č. 3322/12, p.č. 3323/12 a p.č. 3321/11, v Brně - Starém Lískovci.

Problémová situace: ocenění nemovitostí za pomoci systémové metodologie – bytového domu č.p. 111, na pozemku p.č. 3210 a dále parcely č. 3321/10 , p.č. 3322/12, p.č. 3323/12 a p.č. 3321/11, v Brně - Starém Lískovci.

Problém: určení ceny obvyklé a ceny zjištěné

Účel ocenění: převod vlastnických práv k nemovitosti a dále podklad pro daňové řízení.

4.3 ZÍSKÁVÁNÍ INFORMACÍ

Podle kapitoly č. 3 je nutno získat informace ve vztahu ke znaleckému objektu, postup při jejich shánění je popsán v následujících bodech. Pramen informací samozřejmě souvisí s charakterem znaleckého problému, proto byly sháněny adekvátní podklady a informační kanály, které úzce souvisí s přímými informacemi oceňovaného objektu.

a) **Návštěva magistrátu městské části Brno – Starý Lískovec**, kde byla získána příslušná projektová dokumentace předmětné nemovitosti, tedy převážně výkresová dokumentace – stavební výkresy z r. 1975. Dále byly získány k nemovitosti evidenční listy; aktuální seznam nájemců bytových jednotek a nebytového prostoru; list s náklady na bytový dům za období r. 2006-7/2011 (opravy, revize, zednické práce apod.); výpočtový list nájmu nebytového prostoru; rozhodnutí o povolení užívat nebytový prostor jakožto půjčovnu sportovních potřeb a průmyslového zboží; smlouvu o nájmu nebytového prostoru, dále list s informacemi o: shrnutí nákladů na opravu a údržbu, roční pojistné na BD, náklady na investice, náklady na správu nemovitosti, náklady na měřicí a regulační techniku, roční umoření nákladů na RTN.

b) **Výpis z katastru nemovitostí** ze dne 2.9.2011 a **mapa parcel** předmětné nemovitosti a její okolí.

c) Dne 21.11.2011 (začátek v 15:00 hod) bylo provedeno **místní šetření** předmětné nemovitosti, kde byly získány informace pro bližší určení stavu nemovitosti.

Dva týdny před navštívením oceňované nemovitosti byli obyvatelé oceňované nemovitosti o místním šetření uvědoměni vývěskou na nástěnce a dále informací o průběhu místního šetření v poštovních schránkách.

Účastníci místního šetření: Ing. Lucie Rašovská, Ing. Jakub Miloševski, Ing. Michaela Talpová.

Prohlídkou byl ověřen technický stav a výměry bytového domu, které souhlasily s projektovou dokumentací.

Posuzovány byly především následující atributy:

- obecné vlivy mechanismu opotřebení za dobu užívání,
- charakter užívání,
- kvalita údržby,
- výskyt závad,
- provedené opravy.

Stav výše uvedených atributů je konkrétně zaznamenán a obsažen ve vlastním „posudku“ (kapitola č. 5 diplomové práce).

d) **Fotodokumentace** nemovitosti proběhla na místním šetření dne 21.11.2011.

e) Informace od obyvatel nemovitosti.

f) **Porovnávací cena databáze nemovitostí** (tržní ceny bytových jednotek v bytových domech).

g) Cenová mapa pozemků.

h) Odborná literatura.

i) Legislativa – právní předpisy.

4.4 ZPRACOVÁNÍ INFORMACÍ

Jde o nejdůležitější pasáž celého posouzení problematiky v znaleckém posudku, z tohoto důvodu by na tuto část měl být kladen vysoký zřetel.

Zpracování informací je rozděleno do tří hlavních bodů.

- I.** Jsou připraveny vstupní materiály, kdy je nemovitost podrobně popsána (viz. kap. č. 5 - posudek) a kde dochází v souvztáznosti s kapitolou č. 3 k vytvoření tzv. **systému podstatných veličin (SPV)**. Je tak rozlišeno mezi prvky znaleckého objektu, prvky jeho okolí a vzájemnými vazbami. Informace důležité pro zpracování ocenění jsou obsaženy v první části znaleckého posudku - „nálezu“.

Vzhledem k tomu, že byly k ocenění vybrány konkrétní oceňovací metody (nákladová metoda, výnosová metoda, kombinace nákladové a výnosové metody, porovnávací metoda apod.), aby mohlo následně dojít k získání ceny zjištěné a ceny obvyklé dle oceňovacích předpisů, bude se od tohoto faktu odvíjet i SPV, který je prakticky vymezen níže pro každou z metod zvlášť.

SPV je pro **cenu zjištěnou** pevně daný, jelikož se odvíjí od pravidel, které stanovují oceňovací předpisy na základě legislativní úpravy. Pro **cenu obvyklou** - zejména metodu porovnávací SPV vytváříme dle zkušeností a úvahy znalce.

Systém podstatných veličin lze pro shrnutí možno ohodnotit následovně:

Na daném objektu (Ω): nemovitosti – bytovém domě:

- **S0** - skupiny veličin popisují **okolí** $O(\Omega)$,
- **S3 + S4** – skupiny veličin popisují **příčiny** (aktivace a ovlivnění),

- **S1, S2 + S5** – skupiny veličin popisují **strukturu** (geometrie, topografie a topologie (Ω), vlastnosti struktury (Ω), vazby (Ω) k $O(\Omega)$),
- **S6** – skupiny veličin popisují **procesy** (procesy na (Ω), kterými se mění stav (Ω)),
- **S7 + S8** – skupiny veličin popisují **důsledky** (projevy (Ω) do $O(\Omega)$) a důsledky těchto projevů v $O(\Omega)$).

Podrobný teoretický přehled o SPV byl vysvětlen v předchozí části diplomové práce, v kapitole č. 3.

Oceňovanou nemovitost ovlivňuje mnoho veličin, dále jsou však uvedeny pouze ty, které zásadně ovlivňují ocenění, tedy podstatné, jak plyne ze samotného názvu SPV.

Konkretizace SPV pro oceňovaný objekt z hlediska řešeného problému je navržena níže:

Podmnožina S0

Tato podmnožina zohledňuje hledisko především environmentální a polohové (lokalita) a dále ty podněty, které nemovitost ovlivňují bezprostředně – tedy její okolí (často lidský faktor).

Pozitivní environmentální dopady na nemovitost: v blízkosti bytového domu se nenachází žádná továrna, výrazně ovlivňující životní prostředí; poblíž se nachází les a zeleň, v tomto směru nebude třeba snížit hodnotu nemovitosti.

Negativní environmentální dopady na nemovitost: staré spotřebiče vyhazovány okolo bytových domů – ne na skládku; další nebezpečný odpad; problematika holubů v městské části Brno – Starý Lískovec všeobecně; pálení listí a jiného suchého materiálu + nebezpečného odpadu, zplodiny z městského provozu. Nutno tyto negativní jevy zohlednit v porovnávací metodě ocenění – do **koeficientu úpravy dle odborné úvahy znalce**.

Z oceňovacích metod do této podmnožiny spadá **koeficient úpravy na polohu objektu** (atraktivita lokality), který je konkrétně individuálně pro každou BJ vymezen v porovnávací metodě (cena obvyklá).

Do této podmnožiny taktéž spadá **koeficient redukce na obsazenost (Ko)** a **koeficient na pramen ceny (Kr)**, neboť tyto ovlivňuje lidský faktor – použity jsou v porovnávací metodě (cena obvyklá).

Pokud jde o metodu výnosovou, zcela jistě je třeba zahrnout do SPV tzv. „**míru kapitalizace**“, která je dána okolními ekonomickými vlivy, jakožto např. úrokovou mírou, inflací atp.

V nákladové metodě byly do podmnožiny S0 ze zcela zřejmých příčin zahrnuty **koeficient polohový (K5)** a dále **koeficient prodejnosti (Kp)**.

Podmnožiny S1 + S5

Atributy S1 + S5 jsou spolu úzce spjaty: objektové veličiny zjednodušeně vysvětleno popisují celý objekt (nemovitost), tedy určují jeho tvar (geometrii), strukturu a rozmístění prvků objektu v prostoru (topologii) a geometrii těchto prvků. Strukturně vlastnostní veličiny pak celkový popis doplňují informacemi o vlastnostech prvků struktury – mohou to být vlastnosti geometrické, strukturní, fyzikální, technologické apod.

Atributy S1 + S5 jsou prakticky popsány a vypočteny v kap. č. 5 – posudek, nálezořá část. Jde-li o metodu nákladovou, zahrnujeme do podmnožiny **S1** (geometrie) převážně **obestavěný prostor (OP)**, **koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu (K₂)** a dále **koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu (K₃)**. Do podmnožiny **S5** (strukturně-vlastnostní veličiny) byl zahrnut **koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce (K₁)**, **koeficient vybavení (K₄)**, **základní cena (ZC)** a **koeficient změn cen staveb (K_i)**.

Ve výnosové metodě je použit v podmnožině **S1** celkový **zastavěný prostor** a v podmnožině **S5** potom **typ budovy**.

Porovnávací metoda zahrnuje v podmnožině **S1** **dispozici** bytových jednotek a **užitné plochy** bytových jednotek. V podmnožině **S5** je obsaženo **vybavení** té které bytové jednotky a dále potom **stav objektu** (porovnávaného bytového domu).

V rámci podmnožiny **S1** je nutno taktéž obsáhnout pozemky, jejichž popis a vyčíslení je obsaženo v posudku, v kapitole č. 5 této práce.

Podmnožina S2

Přímou **vazbu** objektu s okolím představuje **vlastnictví pozemku**, které je nutno zohlednit ve výnosové metodě, jelikož bezprostředně ovlivňuje okolí tím, že se od vlastnické formy odvíjí pronájem a prodej oceňovaných nemovitostí. Předmětné nemovitosti náležejí státu, tedy pronájem či prodej bude podléhat určité cenové předepsané hladině.

Do podmnožiny S2 lze částečně zahrnout **koefficient změny cen staveb (Ki)** dle oceňovací vyhlášky, jelikož tento v nákladovém způsobu ocenění poukazuje na vliv vývoje cen stavebních prací v čase - tvoří tak důležitou vazbu, která ovlivňuje okolí.

Do této podmnožiny případně spadá taktéž **koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce** – porovnávací metoda (cena obvyklá).

Podmnožina S3 + S4

Za aktivační veličiny vzhledem k nemovitosti ve městě Brně lze vymezit např. vítr, nekvalitní technické provedení nemovitosti, či jejích částí; špatná oprava, renovace a z toho plynoucí proces **opotřebení objektu, které se zohledňuje převážně v nákladovém způsobu ocenění**. Příslušné opotřebení nemovitosti objekt zpětně ovlivňuje, proto je zohledněno převážně v podmnožině S4 (ovlivnění).

Dále jde o kyselé deště, smog, prašné prostředí a mnoho dalších negativních vlivů, které nemovitost tzv. aktivují a vyvolávají na ní následně určité procesy – nemovitost pod jejich vlivem **mění svůj technický stav**, zpravidla k nižší kvalitě – toto je promítnuto převážně v **koefficientu úpravy dle odborné úvahy znalce** – porovnávací metodě (cena obvyklá).

Pokud na bytový dům nahlédneme čistě z pohledu komerčního, pak lze zkonstatovat, že jeho ocenění ovlivňuje ze značného hlediska **trh** jakožto obsáhlý systém, který ovlivňuje poptávku i nabídku. Důležité je proto sledovat s předstihem jeho cykly, tedy konjunkturu, recesi, depresi, krizi, neboť ovlivňují výši konečné ceny při odprodeji objektu. Tyto hospodářské cykly mohou taktéž leccos napovědět vzhledem ke vztahu k budoucím **nákladům či výnosům** za nemovitost, ať už pokud jde o nájemné, její opravy či samotný prodej. Je nutno podotknout, že je v oceňovaném bytovém domě prozatím ustanoveno státem regulované **nájemné**, avšak vzhledem **k zamýšlenému prodeji** bylo nutno bytové jednotky v porovnávací metodě ocenění srovnat s podobnými dostupnými bytovými jednotkami na běžném trhu v čase odhadu. Současné cenové předpisy při stanovení ceny nákladovým způsobem používají statisticky zjištěný **koefficient prodejnosti (Kp)**, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě – tímto koeficientem je tak jednoznačně **ovlivněna výsledná cena** prodeje nemovitostí, proto spadá kromě podmnožiny S0 taktéž do podmnožiny S4.

Do podmnožiny S4 spadá **koefficient redukce na pramen ceny (Kr)**, který se uplatňuje u porovnávací metody (cena obvyklá) a **výslednou cenu** nemovitosti, tedy

i nemovitost samotnou taktéž **ovlivňuje**. Tento koeficient je pro bytovou jednotku roven hodnotě 1, to však pouze v případě, kdy při prodeji objektu nebude figurovat jiný pomocný subjekt, než-li samotný prodejce – nejčastěji vlastník (klasickým pomocným subjektem při odprodeji objektů - nemovitostí je realitní kancelář). V případě vstupu „cizího“ subjektu u odprodeje objektu byl v znaleckém posudku u porovnávací metody ocenění snížen jmenovaný koeficient na hodnotu 0,8, neboť „cizí“ subjekt si za své služby účtuje odměnu, což se promítne i ve výsledné ceně objektu (nemovitosti).

Velmi blízká k tržnímu pojetí je i **lokalita** či dopravní dostupnost, jakožto další prvky, které **ovlivňují** souvislosti s daným objektem. V neposlední řadě hraje velkou roli subjektivní dojem člověka ze stavby, což posléze ovlivňuje i prodej či pronájem celé nemovitosti, či jejích částí. Tyto atributy jsou zohledněny především v porovnávacím způsobu ocenění objektu.

Bytový dům rovněž ovlivňují (aktivují) již zmiňované různé technické parametry z nákladového způsobu ocenění, dále taktéž legislativní opatření (např. státní orgány, jako FÚ, soudy apod.) – viz. úvaha znalce v porovnávací metodě ocenění.

Podmnožina S6

Na prvky této podmnožiny lze nahlížet ze dvou pohledů, jelikož v tomto případě jde o **stavové a procesní veličiny**.

Mezi první uvedenou skupinu patří takové veličiny, které jsou potřebné **k udržování objektu** - na objektu tedy probíhají opravy, revize, renovace – nemovitost se tedy dostává do **různých stavů** (druhá zmíněná veličina) – následně probíhají **procesy**, které se odehrávají ve struktuře materiálů (např. praskání zdiva, které by mohlo vést k deformaci nemovitosti, zatékání atp.).

Mezi negativní atributy této podmnožiny se dá zařadit **nedostatečná údržba objektu**, z které by mohly plynout problémy, tedy například **vyšší náklady na opravu a údržbu bytového domu**, což je třeba ve znaleckém posudku vzít v potaz zejména ve výnosové metodě ocenění. Ve výnosové metodě ocenění je taktéž nutno zohlednit **nájemné** a jeho výši, neboť jde o proces, který blízkce ovlivňuje nemovitost.

Veličiny **stáří** a **opotřebení** jsou zohledněny především v nákladovém způsobu ocenění nemovitosti podle oceňovacích předpisů (cena zjištěná), taktéž jsou důležité pro porovnávací metodu ke stanovení ceny obvyklé, poukazují totiž na celkový pohled

hodnocení příslušné nemovitosti (bytové jednotky), zlepšují či zhoršují totiž její celkovou hodnotu, popisují stav objektu, proto je nutno je zahrnovat do podmnožiny S6.

Podmnožina S7 + S8

Skupiny veličin S7 + S8 popisují projevy objektu do okolí a důsledky těchto projevů v okolí objektu.

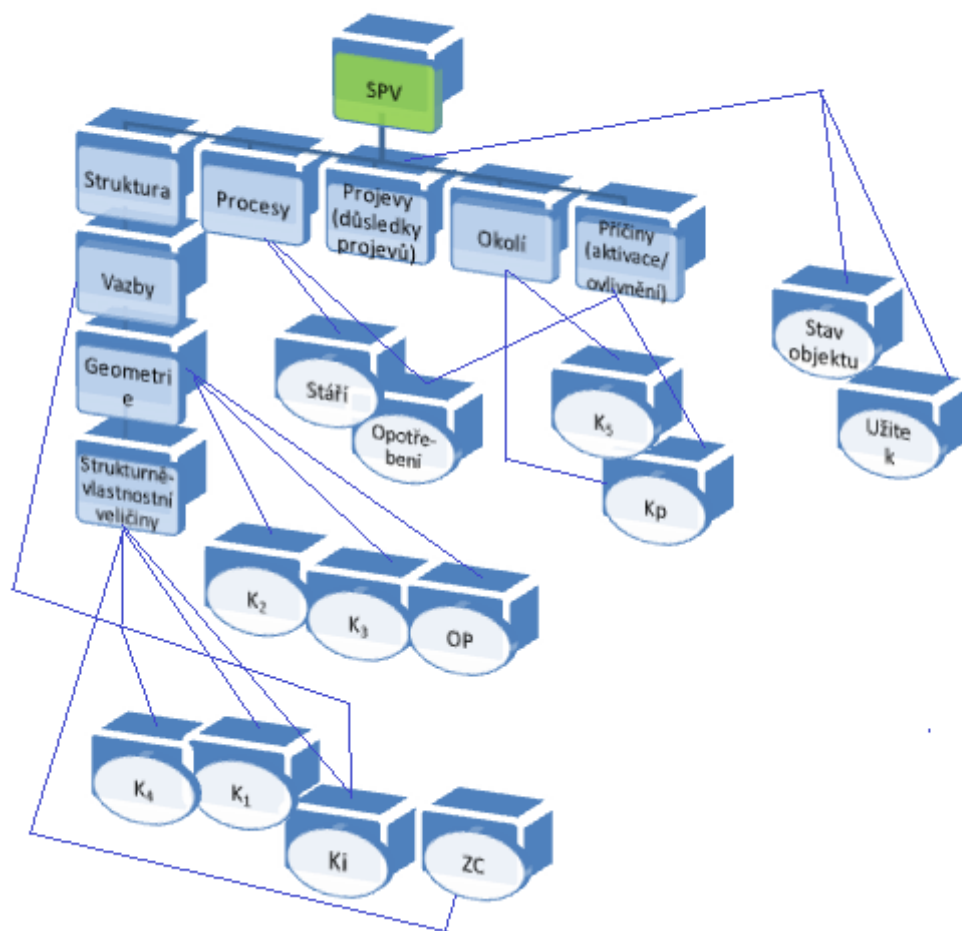
Projevy nemovitosti – pokud jde o technické parametry, pak se v předmětném bytovém domě projevuje: částečná vlhkost, stárnutí ploché střechy a její poruchy, pnutí zdiva, plíseň (nejvíce v koupelnách), někde jsou zastaralá dřevěná okna, rozbité skelní výplně, poničené dveře, staré nátěry, poškozená dlažba, pomalované venkovní zdivo, zastaralý výtah s malou nosností – v tomto případě jde tedy o určitý **stav objektu** a z něj plynoucí **užitek** (přímo z nemovitosti, nebo popř. užitek z nájemného). Zmíněné veličiny, tedy stav objektu a užitek se vyskytují převážně v nákladové metodě ocenění dle oceňovacích předpisů (cena zjištěná), a dále v metodě porovnávací (cena obvyklá).

Do výše uvedených podmnožin lze uvést taktéž **nájemné** – v tomto případě jde o interakci subjektů na nemovitost – nemovitost se „projevuje“ do okolí, jelikož bez bytového domu by nájemníci nemohli užívat soukromé a společné prostory, tedy bydlet, mají na stavbu tedy přímé vazby, které jsou samozřejmě spojeny s dalšími náležitostmi, jako např. s výší nájemného dle velikosti a technického stavu bytové jednotky, napojení na obchodní společnosti, které účtují spotřebu energií, vody, apod.

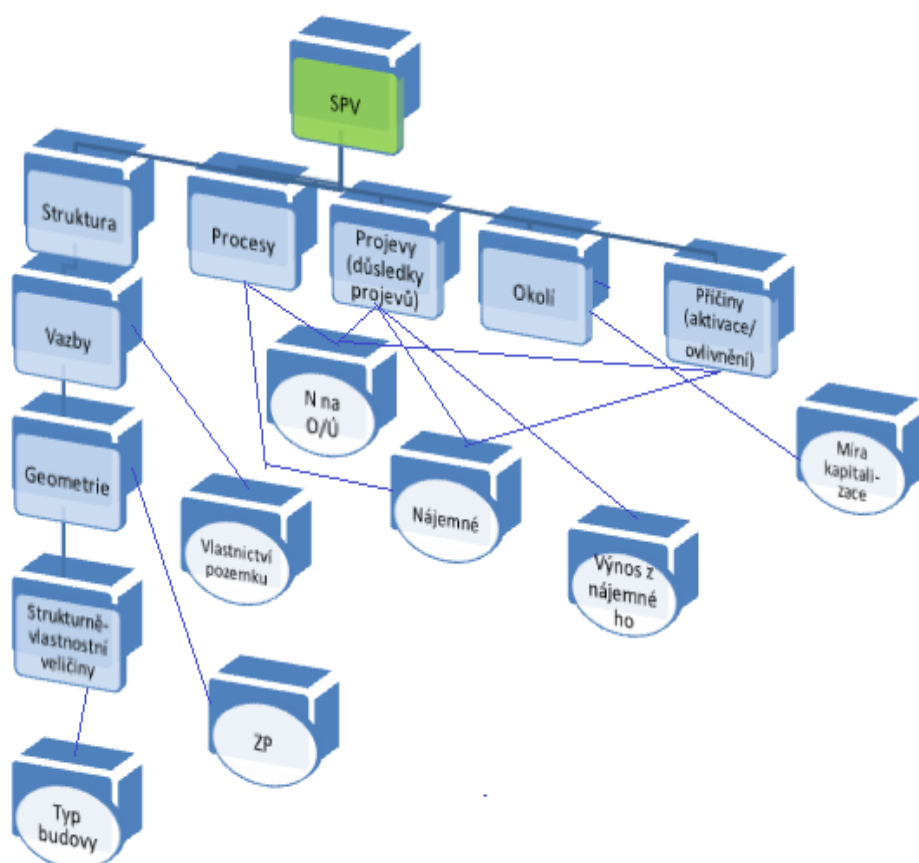
Z nájemného plynou určité důsledky, proto jej zahrnujeme do podmnožiny S8. Nájemné je uvažováno mj. ve výnosové hodnotě, vypočtené podle oceňovacích předpisů. S výše uvedeným souvisí taktéž **výnos z nájemného**, který je považován taktéž za důležitý parametr pro vyhodnocení výnosové metody ocenění.

Daná nemovitost, tedy zkoumaný **objekt**, má úzké interakce s lidmi jako takovými, poskytuje jim např. pracovní příležitosti, vzniká tak vazba mezi nimi a předmětnou nemovitostí (uklízečka, opraváři, správce nemovitosti, kominík atp.), výše uvedení mohou mezi sebou kooperovat, což představuje další vazby. Popsanými interakcemi vznikají **náklady na opravu a údržbu domu**, které jsou důsledkem procesů, které se v bytovém domě utvářely.

4.4.1 Shrnutí - schémata SPV u oceňovacích metod



Obr. 4.4.1-1 SPV – Nákladová metoda ocenění



Obr. 4.4.1-2 SPV – výnosová metoda ocenění

Pozn: N na O/Ú – náklady na opravy a údržbu BD

systémovému komplexnímu přístupu nebudou opomenuty důležité parametry, které je třeba do ocenění zahrnout, a to v samotném posudku.

- III.** analýza výsledků řešení znaleckého problému a následná syntéza výsledků do závěru. V této fázi byly definitivně vyhodnoceny požadované výstupy, tedy cena zjištěná a dále cena obvyklá (dle oceňovacích předpisů), přičemž došlo jak k jejich vyčíslení, a komentáři k jejich vyhodnocení. Dále viz. kap. č. 5 – cvičný znalecký posudek.

4.5 TRANSFORMACE INFORMACÍ

V této etapě je výsledek, který byl vyhotoven, převeden do řeči uživatele, tedy, aby byl znalecký posudek co nejlépe srozumitelný.

4.6 PŘEDÁNÍ INFORMACÍ

Konečná a jednoznačná fáze, kdy by měly být výsledky ocenění předány fyzicky jeho zadavateli.

5 REALIZACE ŘEŠENÍ – CVIČNÝ ZNALECKÝ POSUDEK

Cvičný znalecký posudek

č. 11-05/2012

o obvyklé ceně nemovitosti – bytového domu č.p. 111, na parcele č. 3210 v obci Brno – Starý Lískovec, okres Brno, katastrální území Brno – Starý Lískovec, s pozemky a příslušenstvím.

Objednatel posudku: Statutární město Brno, Malinovského nám. 3,
601 67 Brno.

Účel posudku: zjištění ceny obvyklé a ceny zjištěné.

Datum místního šetření: 21. 11. 2011.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 15. 5. 2012.

Posudek vypracovala: Ing. Lucie Rašovská,
bytem Veverčí 60, 620 00 Brno

Použitý oceňovací předpis: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování
majetku.

Zákon č. 151/1997 Sb. je v platném znění a doplňuje jej vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 a vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Brně dne 15. 5. 2012

Tento znalecký posudek obsahuje 45 stran a 9 stran příloh a předává se v jednom vyhotovení.

OBSAH POSUDKU

1	NÁLEZ.....	57
1.1	Úvod – definice zadání	57
1.2	Písemné podklady	57
1.2.1	<i>Výpis z katastru nemovitostí.....</i>	<i>57</i>
1.2.2	<i>Stavebně právní dokumentace.....</i>	<i>57</i>
1.3	Ostatní podklady	58
1.3.1	<i>Porovnávací databáze cen nemovitostí.....</i>	<i>58</i>
1.3.2	<i>Cenová mapa pozemků.....</i>	<i>58</i>
1.3.3	<i>Fotografie.....</i>	<i>58</i>
1.4	Místní šetření 21. 11. 2011.....	59
1.5	Použitá literatura a související právní předpisy	59
2	POSUDEK	60
2.1	Znalecký úkol a metodika řešení	60
2.1.1	<i>Znalecký úkol</i>	<i>60</i>
2.1.2	<i>Metodika řešení.....</i>	<i>60</i>
2.2	Popis situace oceňované nemovitosti.....	65
2.2.1	<i>Obec a okolí nemovitosti.....</i>	<i>65</i>
2.2.2	<i>Umístění nemovitosti v obci</i>	<i>66</i>
2.2.3	<i>Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.</i>	<i>67</i>
2.3	Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2012	68
2.4	Ocenění	68
2.4.1	<i>Předmět ocenění - bytový dům</i>	<i>68</i>
2.4.2	<i>Výpočet výměr bytového domu.....</i>	<i>71</i>
2.4.3	<i>Předmět ocenění - pozemky.....</i>	<i>74</i>
2.4.4	<i>Stanovení ceny ZJIŠTĚNÉ podle oceňovacích předpisů.....</i>	<i>75</i>
2.4.4.1	Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem podle oceňovacích předpisů.....	75
2.4.4.2	Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem podle oceňovacích předpisů.....	78
2.4.4.3	Ocenění nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu podle oceňovacích předpisů.....	80
2.4.4.4	Ocenění pozemků.....	81
2.4.4.5	Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu – cena zjištěná.....	83
2.4.5	<i>Stanovení OBVYKLÉ (obecné, tržní) ceny nemovitostí</i>	<i>83</i>

2.4.5.1	Ocenění nemovitosti časovou cenou.....	83
2.4.5.2	Ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem.....	85
2.4.5.3	Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem podle oceňovacích předpisů.....	95
2.4.5.4	Rekapitulace ocenění – cena obvyklá.....	95
2.5	Závěrečná rekapitulace	96
3	SEZNAM TABULEK.....	100
4	PŘÍLOHY	102

1 NÁLEZ

1.1 ÚVOD – DEFINICE ZADÁNÍ⁶

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti Statutárního města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno ze dne 27.10.2011, podle kterého je úkolem znalce vypracovat znalecký posudek pro stanovení ceny zjištěné - pro účely daňového řízení a dále stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní) pro účel prodeje, to vše za pomoci platných oceňovacích předpisů.

1.2 PÍSEMNÉ PODKLADY⁷

1.2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Podle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 333 ze dne 2. 9. 2011 je budova zapsána pod číslem popisným 111, se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří na pozemcích p.č. 3210, o výměře 337 m², p.č. 3321/10 o výměře 15 m², p.č. 3322/12 o výměře 16 m², p.č. 3323/12 o výměře 4 m² a p.č. 3321/11 o výměře 7 m², vše v katastrálním území Brno – Starý Lískovec. (viz příloha č. 2 a č. 3)

Jako vlastník je uvedeno: Statutární město Brno, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno.

1.2.2 Stavebně právní dokumentace

Doložené dokumenty, jsou následující:

- výkres BD: projektová dokumentace předmětné nemovitosti - převážně výkresová dokumentace – stavební výkresy z r. 1975,
- evidenční listy,

⁶ Příjem prvotních informací/souboru otázek.

⁷ Výpis údajů potřebných pro identifikaci znaleckého objektu – získávání informací.

- list s náklady na bytový dům za období r. 2006-7/2011 (opravy, revize, zednické práce apod),
- výpočtový list nájmu nebytového prostoru,
- rozhodnutí o povolení užívat nebytový prostor jakožto půjčovnu sportovních potřeb a průmyslového zboží,
- smlouva o nájmu nebytového prostoru,
- list s informacemi o: shrnutí nákladů na opravu a údržbu, roční pojistné na BD, náklady na investice, náklady na správu nemovitosti, náklady na měřicí a regulační techniku, roční umoření nákladů na RTN (viz příloha č. 7).

1.3 OSTATNÍ PODKLADY⁸

1.3.1 *Porovnávací databáze cen nemovitostí*

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity databáze, sestavené z údajů získaných během února až května 2012 z realitních serverů – www.sreality.cz, www.reality.cz, www.remax.cz; www.mmreality.cz. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru MS®Excel a údaje o jednotlivých nemovitostech, jsou uvedeny v kapitole č. 2.4.5.2 tohoto posudku.

1.3.2 *Cenová mapa pozemků*

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10 s datem nabytí účinnosti: 1.1.2012

1.3.3 *Fotografie*

Fotografie objektu byly pořízeny z uliční části a taktéž zevnitř budovy (viz. přílohy č. 1, 8 a 9).

⁸ Výpis údajů potřebných pro identifikaci znaleckého objektu – získávání informací.

1.4 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 21. 11. 2011⁹

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 21.11.2011 v 15:00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. v Brně, městská část Starý Lískovec, ulice Ruská č.p. 111. Místní šetření bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů.

Účastníci místního šetření: Ing. Lucie Rašovská, Ing. Jakub Miloševski, Ing. Michaela Talpová.

1.5 POUŽITÁ LITERATURA A SOUVISEJÍCÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

- (1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. (dále jen cenový předpis).
- (2) Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 a vyhl.č.364/2010 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška).
- (3) Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10 s datem nabytí účinnosti: 1.1.2012.
- (4) BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí. VII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2008. 727 str. ISBN 978-80-72-04-578-5.
- (5) ČSN 73 4301, Obytné budovy.

⁹ Výpis údajů potřebných pro identifikaci znaleckého objektu – získávání informací.

2 POSUDEK

2.1 ZNALECKÝ ÚKOL A METODIKA ŘEŠENÍ

2.1.1 Znalecký úkol¹⁰

Podle výše uvedené žádosti Statutárního města Brna ze dne dne 27.8.2012 je úkolem znalce vypracovat znalecký posudek, na základě kterého bude možno posoudit výši ceny zjištěné a výši ceny obvyklé (obecné, tržní), které budou stanoveny dle platných cenových předpisů.

2.1.2 Metodika řešení¹¹

A) Cena zjištěná dle oceňovacích předpisů

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 460/2009 Sb. a ve znění vyhl. č. 364/2010 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen oceňovací předpisy).

Uvedené oceňovací předpisy předepisují pro k určení ceny zjištěné konkrétní postup, tedy ustanovují výpočet ceny zjištěné:

- způsobem nákladovým,
- způsobem výnosovým,
- kombinací nákladového a výnosového způsobu.

¹⁰ Transformace informací do znaleckého problému/znalecké řeči.

¹¹ Zpracování informací – vymezení použití oceňovacích metod .

Nákladový způsob podle oceňovacích předpisů

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 3 s využitím přílohy č. 2 (budova typu „J“ – domy vícebytové –typové).

Cena bytového domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Pozn.: zkratky z uvedeného vzorce jsou vysvětleny v tabulce 2.4.4.1-1, kap. č. 2.4.4.1.

V tomto způsobu ocenění je třeba zohlednit stáří a opotřebení oceňovaného objektu (viz kap. č. 2.4.4.1).

Výnosový způsob podle oceňovacích předpisů

Ocenění budovy výnosovým způsobem je ustanoveno v § 23 oceňovací vyhlášky. Cena nemovitostí uvedených v §22 oceňovací vyhlášky zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle následujícího vzorce:

$$CV = (N/p) \times 100$$

CV: Cena zjištěná výnosovou metodou

N: upravené roční nájemné

p: míra kapitalizace v procentech, která je uvedena v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky

„Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je souhrn nájemného za podlahové plochy stavby, které je možno pronajmout a které se zjistí z celkové podlahové plochy stavby jako součet zjištěných výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití s uvedením nájemného, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě.

Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav havárie neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor.“ (2)

Kombinace nákladového a výnosového způsobu podle oceňovacích předpisů

Tento typ metody předepisuje přímo oceňovací vyhláška v příloze č. 17. Postup ocenění vychází ze zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti a dále příslušných parametrů tabulky uvedené níže v kapitole č. 2.4.4.3 (část „posudek“), Tento výpočet kombinuje parametry z dříve vypočítaného nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Ocenění pozemků

Dle katastrální mapy bylo zjištěno, že se předmětná nemovitost nachází celkem na pěti pozemcích, přičemž pro hlavní – zastavěný pozemek byl proveden výpočet dle cenové mapy (§27 oceňovací vyhlášky) města Brna č. 10, která je platná od 1.1.2012. Ostatní pozemky neoceněné v cenové mapě spadají pod režim oceňovací vyhlášky, a to konkrétně pod ustanovení § 28 odst. 1 a 2 a dále § 32 odst. 2.

B) Cena obvyklá (obecná, tržní)

Je třeba konstatovat, že pro stanovení ceny obvyklé neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Cena obvyklá je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno:

*„Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena obvyklá** v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. (Pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., která nezohledňovala prodejnost nemovitostí ve vztahu k trhu, ale vycházela pouze z nákladového hlediska).“*

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny použita následující metodika:

Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb.). Toto ocenění je důležité mj. proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě.

Ocenění časovou cenou - časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižená u staveb o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

Ocenění výnosovou hodnotou - je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážení jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

V daném případě je provedena rekapitulace ocenění nemovitosti výnosovým způsobem dle oceňovacích předpisů (viz. cena zjištěná), jelikož vyhláška č. 3/2008 Sb. zohledňuje parametry jako je např. nájemné, míra kapitalizace, náklady z nájemného apod. Praxe dokazuje, že existují také jiné metody pro výpočet výnosového způsobu, např. výpočet věčnou rentou, dle úvahy znalce je však nejvíce spolehlivé ocenění dle cenových předpisů, jelikož zobrazuje nejvěrněji reálný výnos z majetku v čase.

Ocenění porovnávacím způsobem - pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách obdobných nemovitostí (v případě předmětného ocenění bytových jednotek v rámci bytového domu) se provede přímé porovnání s nemovitostí oceňovanou.

*Pozn.: pro dokonalejší představu jsou v **přílohách č. 8 a 9** uvedeny vybrané prostory porovnávaných bytových jednotek - konkrétně koupelny a kuchyně v dobrém či špatném technickém stavu (dle etalonu oceňovací vyhlášky: dobrý stav = standardní stav, špatný stav = podstandardní stav, nadstandardní stav v BD nebyl zaznamenán), to vše kvůli prokázání rozdílu mezi bytovými jednotkami a z toho vyplývajícího následného ocenění.*

K porovnání byly použity prodeje nemovitostí z období únor - květen 2012. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty *K1* až *K5* z nichž byl vypočten základní index odlišnosti *IO*, za jehož pomoci byla vyčíslena požadovaná obvyklá cena.

Koeficienty K1 až K5 zohledňují následující nejdůležitější parametry:

- strukturu objektu znázorňují koeficienty K1 (poloha objektu), K2 (velikost konkrétní bytové jednotky) a K3 (vybavení konkrétní bytové jednotky)
- stav objektu reprezentuje koeficient K4 (celkový technický stav objektu),
- vlivy okolí, které jsou zpravidla zohledněny na základě zkušeností a úvahy znalce představuje koeficient K5 (jiné, výše nezařazené parametry, které jsou důležité pro adekvátní ocenění, např. možnosti parkování v bezprostředním okolí objektu),

Koeficienty pro úpravu cen samostatných bytových jednotek

S ohledem na skutečnost, že pro tržní analýzy nelze v potřebném rozsahu zjistit dostatek prodejních cen srovnatelných nájemních domů, vychází se při stanovení cenových ukazatelů z nabídkových cen samostatných srovnatelných bytových jednotek, které jsou upravovány dvěma koeficienty:

- „*koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (K_r)*“ zohledňuje obvyklý poměr mezi cenou a nabídkovou a dosaženou cenou prodeje,
- „*koeficient redukce na obsazenost (K_o)*“ zohledňuje převod mezi cenou bytové jednotky obchodované samostatně a cenou bytové jednotky, jež je součástí obytného domu.

Byty 3+1 byly rozděleny vzhledem k jejich plochám pro lepší vyhodnocení reálné situace na menší a větší.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2.2 POPIS SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI¹²

2.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Ruská, číslo popisné 111, v katastrálním území Brno – Starý Lískovec. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou.

¹² Zpracování dostupných informací k oceňovanému objektu – příprava vstupních materiálů.

Tabulka 2.2.1-1Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	krajské město
Počet obyvatel:	378 965
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	základní, střední, vysoké
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	úřad městské části
Stavební úřad:	v místě
Okresní úřad:	Magistrát města Brna v místě
Kulturní zařízení:	kina, divadla, musea, galerie
Sportovní zařízení:	veškerá
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	Přiměřená
Hotely ap.:	v místě
Územní plán:	existuje

2.2.2 Umístění nemovitosti v obci**Tabulka 2.2.2-1 Umístění nemovitosti v obci**

Poloha k centru:	čtvrť obytných panelových bytových domů, s dobrým spojením s centrem.
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 5,7 km, autobusem, autem, tramvají
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 5,8 km, autobusem, tramvají, trolejbusem, autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	trolejbus, autobus, tramvaj v rámci MHD cca 1-3 minuty
Dopravní podmínky:	dobré

Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	bytové panelové domy
Parkovací možnosti:	u pozemku
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn, sdělovací sítě.

2.2.3 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Tabulka 2.2.3-1 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Brně v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

2.3 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V DANÉ OBLASTI PRO 1. ČTVRTLETÍ 2012¹³

Ve městě Brně je situace na trhu nemovitostí příznivá, většinou však poptávka převyšuje nabídku, jelikož se jedná o druhé největší město ČR s dobrými pracovními příležitostmi a příjemnou životní úrovní. Posuzované katastrální území Brno – Starý Lískovec má velmi výhodnou polohu, jelikož vytváří přilehlý okraj samotného města, kde se nachází nejvíce obchodních a administrativních, avšak taktéž kulturních budov. Poblíž oceňované nemovitosti se taktéž nachází Univerzitní kampus Bohunice.

V oblasti jsou k dispozici převážně starší objekty panelových BD (stáří průměrně 50 let a více). Uspokojování poptávky po nových objektech je náročnější. Zástavba v této lokalitě se vyskytuje nejvíce řadová, pokud jde o BD. Nejvíce jsou v oblasti zastoupeny budovy ve vlastnictví města Brna, potažmo již zmiňované objekty k převážně komerčnímu využití.

Na trhu nemovitostí v této oblasti jsou možné jak prodeje a nákupy bytových jednotek v BD tak i jejich pronájmy, které se většinou nabízejí jako celek.

2.4 OCENĚNÍ¹⁴

2.4.1 Předmět ocenění - bytový dům

Základní popis:¹⁵

Předmětem ocenění je bytový dům č.p. 111, který je umístěn na ulici Ruská, na pozemku stojící na pozemku p.č. 3210, vč. pozemků p.č. 3210, p.č. 3321/10, p.č. 3322/12, p.č. 3323/12 a p.č. 3321/11, vše v katastrálním území Brno – Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město.

¹³ Zpracování dostupných informací k oceňovanému objektu – příprava vstupních materiálů.

¹⁴ Použití oceňovacích metod za pomoci užití konkrétního SPV pro příslušnou oceňovací metodu.

¹⁵ Základní identifikace znaleckého objektu

Předmětný panelový bytový dům splňuje současná kritéria bytového domu, definovaného v ČSN 73 4301, Obytné budovy. Bytový dům dle zmíněné normy je: „obytná budova o čtyřech a více bytech přístupných ze společného komunikačního prostoru se společným hlavním vstupem z veřejné komunikace, pokud není rodinným domem“. (5)

Dle oceňovací vyhlášky jde o bytový dům typu „J“.

Okolí:

Příjezd k domu je z ulice Ruská, samotný přístup k domu je po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3210 v Brně – Starém Lískovci (vnitřní území obce).

Napojení na IS je kompletní - voda, kanalizace, elektro, plyn – napojení jednotlivých bytových jednotek v minimální míře převažují bytové jednotky bez napojení na plyn – bude uvažováno jako chybějící konstrukce).

Provedení:¹⁶

- jedná se o řadový panelový dům vnitřní (obytný dům) s jedním podzemním podlažím, osmi nadzemními podlažími, s výtahem,
- nosná konstrukce je montovaná (BD „panelový“), na základových pasech a patkách,
- střecha plochá, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu,
- schodiště betonové s povrchem teracovým,
- stropy ŽB s rovným podhledem,
- vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky – nástřikové,
- vnitřní obklady v části - keramické - převážně v kuchyních,
- okna v části plastová, v části dřevěná zdvojená, dveře vnitřní dřevěné, plné, prosklené,
- podlahy společných prostor - teracová dlažba, bytové jednotky - PVC, parkety, keramická dlažba,
- vytápění centrální, radiátory žebrové, litinové,
- rozvod vody teplé, studené, zdroj TUV centrální,

¹⁶ Struktura znaleckého objektu

- elektroinstalace 230/400 V (v hlavním rozvaděči),
- vybavení koupelen: vany, umývadla, WC převážně samostatné,
- vybavení kuchyní : kuchyňské linky (částečně ve vlastnictví uživatelů), sporáky plynové nebo kombinované, v části el. vaříče.

Technický stav:

- stáří: původní objekt z roku 1977, bez revitalizace BD, bez zásadních oprav a rekonstrukcí, pouze v části bytových jednotek provedena výměna oken za plastová (v některých BJ provedena výměna pouze části oken). Provedeny opravy některých bytových jednotek (koupelny, kuchyně) na náklady uživatelů,
- stavebně technický stav je mírně zhoršený - některé koupelny v havarijním stavu - původní umakartová jádra s původním vybavením koupelen,
- celková technická životnost panelových bytových domů je stanovena na 80 let, opotřebení je značné, vzhledem k absenci rekonstrukčních prací bude tedy počítáno lineárně (výměna části oken za plastová není převažující, převažují okna dřevěná zdvojená - není zohledněno).

2.4.2 Výpočet výměr bytového domu¹⁷

Tabulka 2.4.2-1 Výměry nemovitosti pro ocenění

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
1.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
2.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
3.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
4.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
5.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
6.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
7.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
8.NP	2,80 m	$7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62$	=	332,17 m ²
Součet:	25,20 m			2 989,53 m²

Průměrná výška podlaží (PVP):	2,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	332,17 m²=

¹⁷ Struktura – veličiny geometrické.

Obestavěný prostor (OP):

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
1.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
2.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
3.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
4.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
5.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
6.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
7.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
8.NP	$\times (7,50 \times 3,50 + 22,00 \times 11,10 - 9,05 \times 0,75 + 9,75 \times 7,50 - 4,62)$	=	930,07 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	8 370,63 m³

Obestavěný prostor objektu činí 8 370,63 m³.

Dispoziční řešení nemovitosti:

V objektu se nachází 31 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

1.PP - přístup po schodišti, chodba, technické zázemí domu, místnosti se sklepními kójiemi k jednotlivým bytovým jednotkám,

1.NP - 4 bytové jednotky 1+1, 2+0, 3+1, 3+1, nebytový prostor, chodba, schodiště,

2.NP - 8.NP: 4 bytové jednotky 3 x 3+1, 2+0.

Tabulka 2.4.2-2 Přehled bytových jednotek v BD

Číslo BJ v BD	Podlaží - objekt	Typ BJ	Celková plocha (m²)	Plocha nájemné (m²)	Měsíční nájemné (Kč)	Roční nájemné (Kč)
1	1	1+1	49,78	46,53	2.412	28.944
2	1	2+0	50,7	47,45	2.460	29.520
3	1	3+1	74,46	71,21	3.690	44.280
4	1	3+1	66,43	63,18	3.273	39.276
5	2	3+1	74,24	70,89	3.673	44.076
6	2	2+0	50,9	47,55	2.464	29.568
7	2	3+1	74,67	71,32	3.695	44.340
8	2	3+1	66,63	63,28	3.279	39.348
9	3	3+1	74,24	70,89	3.673	44.076
10	3	2+0	50,9	47,55	2.464	29.568
11	3	3+1	74,67	71,32	3.695	44.340
12	3	3+1	66,63	63,28	3.279	39.348
13	4	3+1	74,24	70,89	3.673	44.076
14	4	2+0	50,5	47,35	2.454	29.448
15	4	3+1	75,97	71,97	3.731	44.772
16	4	3+1	67,03	63,48	3.291	39.492
17	5	3+1	74,64	71,09	3.684	44.208
18	5	2+0	51,3	47,75	2.473	29.676
19	5	3+1	74,87	71,42	3.703	44.436
20	5	3+1	66,83	63,38	3.286	39.432
21	6	3+1	74,44	70,99	3.680	44.160
22	6	2+0	51,1	47,65	2.496	29.952
23	6	3+1	74,87	71,42	3.703	44.436
24	6	3+1	66,83	63,38	3.286	39.432
25	7	3+1	74,04	70,79	3.669	44.028
26	7	2+0	50,7	47,45	2.460	29.520
27	7	3+1	74,47	71,22	3.692	44.304
28	7	3+1	66,43	63,18	3.273	39.276
29	8	3+1	74,04	70,79	3.669	44.028
30	8	2+0	50,7	47,45	2.460	29.520
31	8	3+1	76,77	72,37	3.750	45.000
32	8	3+1	66,73	63,33	3.281	39.372
*Suma			2110,75	2001,8	103.771	1.245.252

Tabulka 2.4.2-3 Nebytových prostor v BD

číslo bytu	podlaží	typ	celková plocha	plocha nájemné	měsíční nájemné	roční nájemné
100	0	1	14,9	14,9	1608	19.296
Celkově rok						1.264.548
suma roční za neprónajaté prostory (nebytový + byt č. 2)						48.816
suma ročního pronájmu po odečtení neprónajatých prostor:						1.215.732

Přehled výše uvedených bytových jednotek umístěných v BD, jejich výměr, nájemné v bytovém domě jakožto i další podstatné náležitosti (vybavení, rozpis místností, ...) byly získány z **evidenčních listů** všech dvaatřiceti BJ, jakožto vzorový příklad uvádím v **příloze č. 4** evidenční list bytu č. 1. Evidenční listy jsou zhotoveny pro výpočet nájemného dle zák. č. 150/2009 Sb. (zákon, kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

Byt č. 2 jako jediný v rámci celého BD nemá nájemníky, jsou v něm uvedeny stejné náležitosti jako u ostatních bytových jednotek v evidenčních listech, avšak v tzv. „pasportu bytu“, který příkládám v **příloze č. 5**.

Výpočtový list nájmu platný pro nebytový prostor je doložen v **příloze č. 6**.

2.4.3 Předmět ocenění - pozemky

Tabulka 2.4.3-1 Popis pozemků

Označení	Označení parcely ¹⁸	Výměra (m ²) ¹⁹	Způsob využití
1	3210	337	zastavěná plocha a nádvoří
2	3321/10	15	jiná plocha
3	3322/12	16	jiná plocha
4	3323/12	4	jiná plocha
5	3321/11	7	jiná plocha

Všechny výše uvedené pozemky spadají pod katastrální území 612014 Starý Lískovec.

¹⁸ Identifikace objektů, které spoluvytváří základní znalecký objekt.

¹⁹ Struktura – veličiny geometrické

2.4.4 Stanovení ceny ZJIŠTĚNÉ podle oceňovacích předpisů

2.4.4.1 Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem podle oceňovacích předpisů

Stáří a opotřebení

Podle informací z projektové dokumentace pochází dům z roku 1977 a v průběhu existence objektu nebyly prováděny žádné zásadní stavební úpravy, pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena na 100 let.

Tabulka 2.4.4.1-1 Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem podle oceňovacích předpisů

Výpočet ceny – budova	Název	Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 2)				
Budova - § 3 a příloha č. 2	Domy vícebytové (typové)	Typ	J	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	1 950,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	8 370,63
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,80
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	332,17
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 4 vyhlášky)	K ₁	montované z dílců betonových plošných	1,037
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,93987
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	1,05000
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky)	K _i	-	2,139
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	0,942
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené				Xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny konstr. neuvedené	$= \frac{CPK}{(ZC \times OP \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i)}$	PK	-	0,00000

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan d.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy a patky	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	žb panely	P	0,18200	100	0,18200	0,46	0,08372
3	Stropy	ŽB s rovným podhledem	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. Povrchů	vnitřní omítky vápenné hladké	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. Povrchů	fasádní omítky nástřikové	P	0,02900	100	0,02900	0,46	0,01334
9	Vnitřní obklady keram.	keramické obklady (kuchyně)	P	0,01300	100	0,01300	0,46	0,00598
10	Schody	betonové s teracovým povrchem	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	dřevěné, hladké, plné/prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	zdvojená dřevěná, plastová v části	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Povrchy podlah	PVC, parkety, běžná ker. dlažba, teracová dl.	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	ústřední vytápění, litinové žebrové radiátory	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová (230/400V)	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody, centrální zdroj TUV	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	převažují BJ bez napojení	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	centrální TUV	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, WC splachovací převážně samostatná, vše běžného provedení	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	běžné osobní s odpov. počtem stanic	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300

25	Ostatní	vestavěné skříně, kuch. Linka, běžné digestoře, rozvody domácího telefonu, odvětrání některých prostor ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelna, WC	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,87504
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,87504			
Zákl. cena upravená bez K _p		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	4 594,25			
Zákl. cena upravená s K _p		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZCU	Kč/m ³	4 327,78			
Rok odhadu					2012			
Rok pořízení					1977			
Stáří			S	roků	35			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					Lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	80			
Opotřebení stavby			O	%	43,75			
Výchozí cena stavby			CN	Kč	38 456 766,88			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	38 456 766,88			
Odpočet na opotřebení stavby 43,75 %			OS	Kč	-16 824 835,51			
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez K_p, cena časová				Kč	21 631 931,37			
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 21 odst. 1), bez K _p				Kč	0,00			
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez K _p				Kč	21 631 931,37			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								Ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 2 odst. 1. 4 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč	21 631 931,37			
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				C _N	Kč	20 377 279,35		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti po zaokrouhlení				C_N	Kč	20 377 280,00		

Cena vypočtená „nákladovým způsobem podle oceňovacích předpisů, s koeficientem prodejnosti“ po zaokrouhlení činí **20 377 280,- Kč**.

2.4.4.2 Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem podle oceňovacích předpisů

**Tabulka 2.4.4.2-1 Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem podle oceňovacích předpisů
předpisu**

Výnosové ocenění stavby podle §§ 22, 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 23)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmutí části se zde uvádí nájemné za pronajatou část nemovitosti)	Kč	1 215 732,00
Je pronajata celá budova resp. hala?	ano / ne	Ne
Ocenění podle ustanovení	vyhl. č. 3/2008 Sb.	§ 22 odst. 2
Jedná se o budovu nebo halu?	budova / hala	Budova
Zadejte typ podle přílohy č. 2 (budovy) resp. č. 3 (haly)	typ	J
Je možno v daném místě a vzhledem ke stavu pronajmout zbývající část? (§ 22 odst. 2, poslední věta)	ano / ne	Ano
Dopočítané nájemné za zbývající část	Kč	48 816,00
Nájemné vypočtené celkem	Kč	1 264 548,00
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	150 000,00
Uvažovaný výnos z nájemného ročně (§ 23 odst. 2)	Kč	1 264 548,00
Náklady na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet nákladů</i>		
Náklady 40 % z nájemného (§ 23 odst. 4)	N	505 819
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	Ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 23 odst. 4)	Kč	0,00
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	332,17

Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. výsledná podle § 28	Kč / m ²	2 500,00	
Cena výměra pozemku rovná zastavěné ploše stavby	Kč	830 425,00	
Z toho 5 % (§ 23 odst. 4)	Kč	41 521,25	
Náklady celkem	Kč	547 340,45	
Výpočet čistého ročního nájemného			
Výnosy ročně celkem	Kč	1 264 548,00	
Náklady ročně celkem	Kč	-547 340,45	
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	717 207,55	
Přípustné minimum: 50 % nájemného (§ 23 odst. 4)	Kč	632 274,00	
Čisté roční nájemné	Kč	717 207,55	
Výpočet ceny výnosovým způsobem			
Čisté roční nájemné	Kč	717 207,55	
Míra kapitalizace základní - příloha č. 16, položka:	9 - Bytové domy	%	5,00
Je pronajmuta celá budova resp. hala?	ne, zvýšení o 0,5 %		0,50
Je míra kapitalizace u stavby s víceúčelovým užitím zvolena podle převažujícího účelu užití a je vhodné provést úpravu o 0,5 % směrem k míře kapitalizace druhého účelu užití podle textu za tabulkou přílohy č. 16, věta druhá?	ne		0,00
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%		5,50
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů – před zaokrouhlením	Kč		13 040 137,27
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů – po zaokrouhlení	Kč		13 040 140,00

Cena vypočtená „výnosovým způsobem“ podle oceňovacích předpisů po zaokrouhlení činí **13 040 140,- Kč**.

2.4.4.3 Ocenění nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu podle oceňovacích předpisů

Tabulka 2.4.4.3-1 Ocenění nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu podle oceňovacích předpisů

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle přílohy č. 17 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jedna pronajatá budova nebo hala s příslušenstvím			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů		CV (Kč)	13 040 137,27
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez Kp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů		CN (Kč)	21 631 931,37
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	-8 592 794,10
Absolutní hodnota rozdílu	R = CV - CN	(Kč)	8 592 794,10
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky			
Skupina			C
Charakteristika:	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem je Menší		
Případ ocenění:	Budova J nebo K		
Vztah pro ocenění (příloha č. 17, tabulka č. 2)	Cena zjištěná kombinací CV a CN = CV + 0,20 R		
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění – před zaokrouhlením		Kč	14 758 496,09
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění – po zaokrouhlení		Kč	14 758 500,00

Cena vypočtená „kombinací nákladového a výnosového“ způsobu podle oceňovacích předpisů po zaokrouhlení činí **14 758 500,- Kč**.

2.4.4.4 Ocenění pozemků

Pozemek č. 1:

označení parcely: 3210,

základní cena dle cenové mapy za $\text{m}^2 = 2\,500,- \text{ Kč}$,

výměra: 337 m^2 , do výpočtu však vstupuje výměra $332,17 \text{ m}^2$ (vzhledem k předsazenému schodišti, které nelze ze stavebního hlediska považovat za zastavěnou plochu).

Cena oceňovaného pozemku č. 1: $2\,500 \times 332,17 = \mathbf{830\,425,- \text{ Kč}}$.

Ostatní pozemky:

Výpočet základní ceny pozemků dle výše uvedených zákonných ustanovení:

ZC za m^2 dle §28 odst. 1, písm c) je rovna $1\,100 \text{ Kč}$,

$K_i = 2,139$ (příloha č. 38 z prováděcí vyhlášky),

$K_p = 0,942$ (příloha č. 39 z prováděcí vyhlášky),

Základní cena = $1\,100 \times 2,139 \times 0,942 = 2\,216,43 \text{ Kč/ m}^2$.

Dále je nutno základní cenu upravit dle § 28, odst. 2 o srážky, přírážky, přičemž město Brno bylo ohodnocenou pouze jednou přírážkou, a to ve výši 200%.

Základní cena upravená o přírážku = $2\,216,43 \times 2 = 4\,432,86 \text{ Kč/ m}^2$.

Dle § 32 odst. 2. je nutno základní cenu upravit o koeficient 0,4.

Základní cena upravená o koef. 0,4 = $4\,432,86 \text{ Kč} \times 0,4 = 1\,773,14 \text{ Kč/ m}^2$.

Následuje roznásobení základní ceny upravené dle § 32 odst. 2 o příslušné výměry pozemků.

Pozemek č. 2:

označení parcely: 3321/10,

výměra: 15 m^2 .

Cena oceňovaného pozemku č. 2: $1\,773,14 \times 15 = \mathbf{26\,597,1 \text{ Kč/ m}^2}$.

Pozemek č. 3:

označení parcely: 3322/12,

výměra: 16 m².

Cena oceňovaného pozemku č. 3: 1 773, 14 x 16 = **28 370,24 Kč/ m²**.

Pozemek č. 4

označení parcely: 3323/12,

výměra: 4 m².

Cena oceňovaného pozemku č. 4: 1 773, 14 x 4 = **7 092,56 Kč/ m²**.

Pozemek č. 5

označení parcely: 3321/11,

výměra: 7 m².

Cena oceňovaného pozemku č. 5: 1 773, 14 x 7 = **12 411,98 Kč/ m²**.

Celková konečná cena všech pozemků: 830 425 + 26 597,1 + 28 370,24 + 7 092,56 + 12 411,98 = 904 896, 88 Kč/m².

Celková zjištěná cena všech pozemků po zaokrouhlení: 830 425 + 26 597,1 + 28 370,24 + 7 092,56 + 12 411,98 = 904 900,-Kč/m².

2.4.4.5 Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu – cena zjištěná

Tabulka 2.4.4.5-1 Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu – cena zjištěná

Objekt	Cena současný stav (výnosově) (Kč)	Cena současný stav (nákladově) bez Kp (Kč)	Cena současný stav, (nákladově) s Kp (Kč)	Cena současný stav (kombinace)
Bytový dům Ruská	13 040 137,27	21 631 931,37	20 377 279,35	14 758 500,00
<i>Pozemky – ocenění</i>				
Pozemek č. 1				830 425,00
Pozemky č. 2-5	-	-	-	74 471,88
Pozemky celkem-		904 896, 88		
Celkem před zaokrouhlením		15 663 392,97		
Celkem po zaokrouhlení		15 663 400,00		

„Cena zjištěná“ dle cenového předpisu včetně pozemku po zaokrouhlení činí **15 663 400,- Kč**.

2.4.5 Stanovení *OBVYKLÉ (obecné, tržní) ceny nemovitostí*

2.4.5.1 Ocenění nemovitosti časovou cenou

Ceny zjištěné podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti jsou uvedeny v následující tabulce. Popis stavby a doplňující výpočty jsou uvedeny u výpočtu nákladové metody výše.

Tabulka 2.4.5.1-1 Ocenění časovou cenou

Ocenění časovou cenou		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	4 594,25
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)		1,000
	Kč/m ³	4 594,25
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		Odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	4 594,25
Výměra objektu	m ³	8 370,63
Výchozí cena	Kč	38 456 766,88
Stupeň dokončení stavby	%	100,00
	Kč	38 456 766,88
Opotřebení podle cenového předpisu 3,75	Kč	-16 824 835,51
Časová cena – před zaokrouhlením	Kč	21 631 931,37
Časová cena – po zaokrouhlení	Kč	21 631 640,00

„Časová cena“ po zaokrouhlení činí **21 631 640,- Kč.**

2.4.5.2 Ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem

Tabulka 2.4.5.2-1 Bytová jednotka 1+1 - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1				
	Lokalita: Brno	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Užitná plocha	Jiné
Oceň. objekt	Brno - Starý Lískovec (ul. Ruská)	1+1	46,53	Byt 1+1, OB, standardní vybavení (umakartové jádro), objekt neprošel revitalizací
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Brno - Bystrc	1+1	41	Byt 1+1, OV, panel před revitalizací, balkon, byt po rekonstrukci, zděná koupelna + WC
2	Brno - Řečkovice	1+1	48	Byt 1+1, DB, panel po revitalizaci, výtah, lodžie
3	Brno - Bystrc	1+1	39	Byt 1+1, DB - možnost do OV, panel, lodžie
4	Brno - Jundrov	1+1	46	Byt 1+1, DB, panel, výtah, umakartové jádro
5	Brno - Bystrc	1+1	42	Byt 1+1, OV, panel, lodžie, umakartové jádro
6	Brno - Kohoutovice	1+1	40	Byt 1+1, DB - možnost do OV, panel po revitalizaci, 2 x lodžie
7	Brno - Bystrc	1+1	40	Byt 1+1, DB - možnost do OV, panel před revitalizací, lodžie, umakartové jádro
8	Brno - Bystrc	1+1	50	Byt 1+1, DB, panel, 2 X lodžie, výtah, umakartové jádro
9	Brno - Bystrc	1+1	41	Byt 1+1, DB - možnost do OV, lodžie,
10	Brno - Řečkovice	1+1	48	Byt 1+1, OV, panel po revitalizaci, umakartové jádro, výtah, lodžie, byt k rekonstrukci

**Tabulka 2.4.5.2-2 Bytová jednotka 1+1 - zjištění ceny porovnáním nemovitostí
jako celku 2**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Koef. redukce na obsazenost	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo-ha	K2 velikost	K3 vybavení bytu	K4 stav objektu	K5 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
(1)	(6)	(7)		(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)
1	1 550 000	0,90	0,80	1 116 000	1,10	0,881	1,20	1,00	1,10	1,28	871 875
2	1 350 000	0,90	0,80	973 215	1,10	1,032	1,00	1,20	1,00	1,36	715 599
3	1 250 000	0,90	0,80	901 125	1,10	0,838	1,00	1,00	1,00	0,92	979 484
4	1 400 000	0,90	0,80	1 009 260	1,10	0,989	1,00	1,00	1,00	1,09	925 927
5	1 250 000	0,90	0,80	901 125	1,10	0,903	1,00	1,00	1,00	0,99	910 227
6	1 250 000	0,90	0,80	901 125	1,10	0,860	1,00	1,20	1,00	1,13	797 456
7	1 110 000	0,85	0,80	755 744	1,10	0,860	1,00	1,00	1,00	0,95	795 520
8	1 250 000	0,90	0,80	901 125	1,10	1,075	1,15	1,00	1,15	1,56	577 644
9	1 200 000	0,90	0,80	865 080	1,10	0,881	1,00	1,00	1,00	0,97	891 835
10	1 390 000	0,90	0,80	1 000 800	1,10	1,032	0,90	1,20	1,00	1,23	813 659
Celkem průměr										Kč	827 923
Směrodatná odchylka										Kč	110 817
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	717 106
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	938 740
Odhad ceny bytu	Kč										830 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na vybavení bytu (standardní vybavení = 1,0)										
K4	Koeficient úpravy na stav objektu (standard bez revitalizace = 1,0)										
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Orientačně cena za 1 m² podlahové plochy tedy vychází **17 837,954 Kč/ m²**.

Tabulka 2.4.5.2-3 Bytová jednotka 2+kk (2+0) - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1				
	Lokalita: Brno	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Užitná plocha	Jiné
Oceň. objekt	Brno - Starý Lískovec (ul. Ruská)	2+kk	47,53	Byt 2+kk, OB, standardní vybavení (umakartové jádro), objekt neprošel revitalizací
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Brno - Starý Lískovec	2+kk	50,7	Byt 2+kk, OV, panel po revitalizaci, výtah, lodžie, umakartové jádro
2	Brno - Starý Lískovec	2+kk	50,7	Byt 2+kk, OV, panel po revitalizaci, výtah, lodžie, částečně zděné jádro (zbylá část umakartové)
3	Brno - Starý Lískovec	2+kk	49	Byt 2+kk, DB, před revitalizací, lodžie, umakartové jádro
4	Brno - Nový Lískovec	2+kk	47	Byt 2+kk, DB - možnost převodu do OV, panel, výtah, zděné jádro, společná lodžie
5	Brno - Starý Lískovec	2+kk	48	Byt 2+kk, panel po revitalizaci, lodžie, umakartové jádro
6	Brno - Starý Lískovec	2+kk	46	Byt 2+kk, DB, panel, výtah, lodžie
7	Brno - Bohunice	2+kk	46	Byt 2+kk, DB - možnost do OV, panel, lodžie, umakartové jádro, výtah
8	Brno - Bohunice	2+kk	49	Byt 2+kk, DB - možnost do OV, panel, lodžie, byt po rekonstrukci, zděná koupelna + WC
9	Brno - Nový Lískovec	2+kk	47	Byt 2+kk, DB, umakartové jádro, částečně keramický obklad
10	Brno – Bohunice	2+kk	48,6	Byt 2+kk, OV, panel, výtah, lodžie, objekt po revitalizaci

**Tabulka 2.4.5.2-4 Bytová jednotka 2+kk (2+0) - zjištění ceny porovnáním nemovitostí
jako celku 2**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Koef. redukce na obsazenost	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 vybavení bytu	K4 stav objektu	K5 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
(1)	(6)	(7)		(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)
1	1 950 000	0,90	0,80	1 404 000	1,00	1,067	1,20	1,20	1,00	1,54	911 688
2	1 495 000	0,90	0,80	1 076 400	1,00	1,067	1,10	1,20	0,90	1,27	847 559
3	1 350 000	0,90	0,80	972 000	1,00	1,031	1,10	1,10	1,00	1,25	777 600
4	1 380 000	0,90	0,80	993 600	1,10	0,989	1,15	1,00	0,90	1,13	879 292
5	1 340 000	0,90	0,80	964 800	1,00	1,010	1,00	1,20	1,00	1,21	797 355
6	1 700 000	0,90	0,80	1 224 000	1,00	0,968	1,20	1,20	1,00	1,39	880 576
7	1 420 000	0,90	0,80	1 022 400	1,20	0,968	1,00	1,00	1,00	1,16	881 379
8	1 600 000	0,90	0,80	1 152 000	1,20	1,031	1,20	1,00	1,00	1,48	778 378
9	1 800 000	0,90	0,80	1 296 000	1,10	0,989	1,00	1,00	1,00	1,09	1 188 991
10	1 590 000	0,90	0,80	1 144 800	1,20	1,023	1,10	1,20	0,90	1,46	784 110
Celkem průměr										Kč	872 693
Směrodatná odchylka										Kč	115 689
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	757 004
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	988 381
Odhad ceny bytu										Kč	870 000
K1		Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)									
K2		Koeficient úpravy na velikost objektu (užitná plocha)									
K3		Koeficient úpravy na vybavení bytu (standardní vybavení = 1,0)									
K4		Koeficient úpravy na stav objektu (standard bez revitalizace = 1,0)									
K5		Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší									
IO		Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)							
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Orientačně cena za 1 m² podlahové plochy tedy vychází **18 304, 229 Kč/ m²**.

Tabulka 2.4.5.2-5 Bytová jednotka 3+1, menší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1				
Č.	Lokalita: Brno	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Užitná plocha	Jiné
Oceň. objekt	Brno - Starý Lískovec (ul. Ruská)	3+1	63,31	Byt 3+1, OB, standardní vybavení (umakartové jádro), objekt neprošel revitalizací
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Brno - Starý Lískovec	3+1	63	Byt 3+1, DB, panel před revitalizací, lodžie, byt po rekonstrukci, zděná koupelna + WC
2	Brno - Starý Lískovec	3+1	67	Byt 3+1, OV, panel po revitalizaci, lodžie, obložené umakartové jádro
3	Brno - Starý Lískovec	3+1	65	Byt 3+1, DB, panel po revitalizaci, balkon, keramické obklady koupelna +WC
4	Brno - Bohunice	3+1	68	Byt 3+1, OV, panel po revitalizaci, výtah, umakartové jádro, balkon
5	Brno - Starý Lískovec	3+1	65	Byt 3+1, panel po revitalizaci, balkon, umakartové jádro, částečně keramický obklad
6	Brno - Starý Lískovec	3+1	64,58	Byt 3+1, OV, panel po revitalizaci, balkon, umakartové jádro
7	Brno - Bohunice	3+1	75	Byt 3+1, panel po revitalizaci, lodžie, umakartové jádro
8	Brno - Bohunice	3+1	75	Byt 3+1, DB, panel po revitalizaci, lodžie, čelní stěna umakart/ boční a zadní stěna pevná
9	Brno - Bohunice	3+1	75	Byt 3+1, DB - možnost převodu do OV, panel po částečné revitalizaci, zděné jádro, výtah, byt po částečných úpravách
10	Brno - Bohunice	3+1	74	Byt 3+1, OV, panel, lodžie, byt po rekonstrukci

Tabulka 2.4.5.2-6 Bytová jednotka 3+1, menší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-6)	Cena oceň objektu
	Kč	pramen ceny	obsazenost	Kč	poloha	velikost	vybavení bytu	stav objektu	úvaha znalce		Kč
(1)	(6)	(7)		(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)
1	1 990 000	0,90	0,80	1 432 800	1,00	0,995	1,20	1,00	1,20	1,43	1 001 958
2	1 690 000	0,90	0,80	1 216 800	1,00	1,058	1,15	1,20	0,90	1,31	928 855
3	1 849 000	0,85	0,80	1 257 320	1,00	1,027	1,00	1,20	1,00	1,23	1 022 211
4	1 850 000	0,90	0,80	1 332 000	1,20	1,074	1,00	1,20	1,00	1,55	859 355
5	1 693 000	0,85	0,80	1 151 240	1,00	1,027	1,00	1,20	1,00	1,23	935 967
6	1 690 000	0,90	0,80	1 216 800	1,00	1,020	0,90	1,20	0,80	0,88	1 382 727
7	1 800 000	0,90	0,80	1 296 000	1,20	1,185	0,90	1,20	0,90	1,38	939 130
8	1 800 000	0,90	0,80	1 296 000	1,20	1,185	1,10	1,20	1,00	1,88	689 362
9	1 950 000	0,90	0,80	1 404 000	1,20	1,185	1,10	1,10	1,00	1,72	816 279
10	2 350 000	0,90	0,80	1 692 000	1,20	1,169	1,20	1,00	1,00	1,68	1 007 143
Celkem průměr										Kč	958 299
Směrodatná odchylka										Kč	171 037
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	787 262
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	1 129 335
Odhad ceny bytu										Kč	960 000
K1		Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)									
K2		Koeficient úpravy na velikost objektu (užitná plocha)									
K3		Koeficient úpravy na vybavení bytu (standardní vybavení = 1,0)									
K4		Koeficient úpravy na stav objektu (standard bez revitalizace = 1,0)									
K5		Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší									
IO		Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Orientačně cena za 1 m² podlahové plochy tedy vychází **15 163, 481 Kč/ m²**.

Tabulka 2.4.5.2-7 Bytová jednotka 3+1, větší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1				
Č.	Lokalita: Brno	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Užitná plocha	Jiné
Oceň. objekt	Brno - Starý Lískovec (Ruská 1)	3+1	71,24	Byt 3+1, OB, standardní vybavení (umakartové jádro), objekt neprošel revitalizací
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Brno - Starý Lískovec	3+1	63	Byt 3+1, DB, panel před revitalizací, lodžie, byt po rekonstrukci, zděná koupelna + WC
2	Brno - Starý Lískovec	3+1	67	Byt 3+1, OV, panel po revitalizaci, lodžie, obložené umakartové jádro
3	Brno - Starý Lískovec	3+1	65	Byt 3+1, DB, panel po revitalizaci, balkon, keramické obklady koupelna +WC
4	Brno - Bohunice	3+1	68	Byt 3+1, OV, panel po revitalizaci, výtah, umakartové jádro, balkon
5	Brno - Starý Lískovec	3+1	65	Byt 3+1, panel po revitalizaci, balkon, umakartové jádro, částečně keramický obklad
6	Brno - Starý Lískovec	3+1	64,58	Byt 3+1, OV, panel po revitalizaci, balkon, umakartové jádro
7	Brno - Bohunice	3+1	75	Byt 3+1, panel po revitalizaci, lodžie, umakartové jádro
8	Brno - Bohunice	3+1	75	Byt 3+1, DB, panel po revitalizaci, lodžie, čelní stěna umakart/ boční a zadní stěna pevná
9	Brno - Bohunice	3+1	75	Byt 3+1, DB - možnost převodu do OV, panel po částečné revitalizaci, zděné jádro, výtah, byt po částečných úpravách
10	Brno - Bohunice	3+1	74	Byt 3+1, OV, panel, lodžie, byt po rekonstrukci

Tabulka 2.4.5.2-8 Bytová jednotka 3+1, větší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Koef. redukce na obsazenost	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 vybavení bytu	K4 stav objektu	K5 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
(1)	(6)	(7)		(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)
1	1 990 000	0,90	0,80	1 432 800	1,00	0,884	1,20	1,00	1,20	1,27	1 128 189
2	1 690 000	0,90	0,80	1 216 800	1,00	0,940	1,15	1,20	0,90	1,17	1 040 000
3	1 849 000	0,85	0,80	1 257 320	1,00	0,912	1,00	1,20	1,00	1,09	1 153 505
4	1 850 000	0,90	0,80	1 332 000	1,20	0,955	1,00	1,20	1,00	1,37	972 263
5	1 693 000	0,85	0,80	1 151 240	1,00	0,912	1,00	1,20	1,00	1,09	1 056 183
6	1 690 000	0,90	0,80	1 216 800	1,00	0,907	0,90	1,20	0,80	0,78	1 560 000
7	1 800 000	0,90	0,80	1 296 000	1,20	1,053	0,90	1,20	0,90	1,23	1 053 659
8	1 800 000	0,90	0,80	1 296 000	1,20	1,053	1,10	1,20	1,00	1,67	776 048
9	1 950 000	0,90	0,80	1 404 000	1,20	1,053	1,10	1,10	1,00	1,53	917 647
10	2 350 000	0,90	0,80	1 692 000	1,20	1,039	1,20	1,00	1,00	1,50	1 128 000
Celkem průměr										Kč	1 078 549
Směrodatná odchylka										Kč	193 293
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	885 256
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	1 271 842
Odhad ceny bytu										Kč	1 080 000
K1		Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)									
K2		Koeficient úpravy na velikost objektu (užitná plocha)									
K3		Koeficient úpravy na vybavení bytu (standardní vybavení = 1,0)									
K4		Koeficient úpravy na stav objektu (standard bez revitalizace = 1,0)									
K5		Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena = 1,00, u inzerce průměrně nižší									
IO		Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)							
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Orientačně cena za 1 m² podlahové plochy tedy vychází **15160,022 Kč/ m²**.

**Tabulka 2.4.5.2-9 Rekapitulace přehledu bytových jednotek a nebytového prostoru,
jejich výměr a nájemné v bytovém domě, ul. Ruská**

Číslo BJ V BD	Podlaží - objekt	Typ BJ	Celková plocha (m2)	Plocha nájemné (m2)	Měsíční nájemné (Kč)	Roční nájemné(Kč)
1	1	1+1	49,78	46,53	2.412	28944
2	1	2+0	50,7	47,45	2.460	29520
3	1	3+1	74,46	71,21	3.690	44280
4	1	3+1	66,43	63,18	3.273	39276
5	2	3+1	74,24	70,89	3.673	44076
6	2	2+0	50,9	47,55	2.464	29568
7	2	3+1	74,67	71,32	3.695	44340
8	2	3+1	66,63	63,28	3.279	39348
9	3	3+1	74,24	70,89	3.673	44076
10	3	2+0	50,9	47,55	2.464	29568
11	3	3+1	74,67	71,32	3.695	44340
12	3	3+1	66,63	63,28	3.279	39348
13	4	3+1	74,24	70,89	3.673	44076
14	4	2+0	50,5	47,35	2.454	29448
15	4	3+1	75,97	71,97	3.731	44772
16	4	3+1	67,03	63,48	3.291	39492
17	5	3+1	74,64	71,09	3.684	44208
18	5	2+0	51,3	47,75	2.473	29676
19	5	3+1	74,87	71,42	3.703	44436
20	5	3+1	66,83	63,38	3.286	39432
21	6	3+1	74,44	70,99	3.680	44160
22	6	2+0	51,1	47,65	2.496	29952
23	6	3+1	74,87	71,42	3.703	44436
24	6	3+1	66,83	63,38	3.286	39432
25	7	3+1	74,04	70,79	3.669	44028
26	7	2+0	50,7	47,45	2.460	29520
27	7	3+1	74,47	71,22	3.692	44304
28	7	3+1	66,43	63,18	3.273	39276
29	8	3+1	74,04	70,79	3.669	44028
30	8	2+0	50,7	47,45	2.460	29520
31	8	3+1	76,77	72,37	3.750	45000
32	8	3+1	66,73	63,33	3.281	39372
*Suma			2110,75	2001,8	103.771	1.245.252

Tabulka 2.4.5.2-10 Nebytových prostor v BD

číslo bytu	podlaží	typ	celková plocha	plocha nájemné	měsíční nájemné	roční nájemné
100	0	1	14,9	14,9	1608	19.296
Celkově rok						1.264.548
suma roční za nepronajaté prostory (nebytový + byt č. 2)						48.816
suma ročního pronájmu po odečtení nepronajatých prostor:						1.215.732

Tabulka 2.4.5.2-11 Výpočet ceny obvyklé

					1+1 17837,95	2+kk 18304,23	3+1m 15163,48	3+1v 15160,02
	2+0	3+1	3+1 (menší)	3+1 (větší)				
					829999,8			
	47,45					868535,7		
		74,46		71,21				1079545
		66,43	63,18				958028,7	
		74,24		70,89				1074694
	47,55					870366,1		
		74,67		71,32				1081213
		66,63	63,28				959545	
		74,24		70,89				1074694
	47,55					870366,1		
		74,67		71,32				1081213
		66,63	63,28				959545	
		74,24		70,89				1074694
	47,35					866705,3		
		75,97		71,97				1091067
		67,03	63,48				962577,7	
		74,64		71,09				1077726
	47,75					874027		

		74,87		71,42				1082729
		66,83	63,38				961061,4	
		74,44		70,99				1076210
	47,65					872196,6		
		74,87		71,42				1082729
		66,83	63,38				961061,4	
		74,04		70,79				1073178
	47,45					868535,7		
		74,47		71,22				1079697
		66,43	63,18				958028,7	
		74,04		70,79				1073178
	47,45					868535,7		
		76,77		72,37				1097131
		66,73	63,33				960303,2	
	380,2	1654,17	506,49	1068,58	829999,8	6959268	7680151	16199694
n bytu	8	23	8	15				
arit. prům	47,525	71,92043	63,31125	71,23867				

Cena zjištěná „porovnávacím způsobem“ po zaokrouhlení činí **31 669 120,- Kč**.

2.4.5.3 Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem podle oceňovacích předpisů

Výpočet metodou výnosového způsobu ocenění se použije stejný jako pro stanovení ceny zjištěné dle oceňovacích předpisů (viz. kapitola 2.4.4.2).

Cena vypočtená „výnosovým způsobem“ podle oceňovacích předpisů po zaokrouhlení tedy činí **13 040 140,- Kč**.

2.4.5.4 Rekapitulace ocenění – cena obvyklá

Cena zjištěná „porovnávacím způsobem“ po zaokrouhlení činí **31 669 120,- Kč - zároveň jde o cenu obvyklou**. Po úvaze znalce vzhledem k výše propočteným metodám představuje výše uvedená cena nejlepší volbu, neboť nejbližše vystihuje aktuální situaci na realitním trhu v dané oblasti. Z tohoto důvodu neproběhl výpočet ceny obvyklé metodou střední hodnoty, ani metodou váženého průměru.

Pozn.:

- *odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.*

- *odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.*

2.5 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE²⁰

Při určení obvyklé ceny v daném místě a čase je rozhodující cena získaná (stanovená) porovnávací metodou, která reflektuje situaci na trhu s realitami.

Oceňovaným objektem byl bytový dům, nacházející se v lokalitě, ve které je dostatečné množství reprezentativních objektů a z nich získaných hodnot o zamýšlených prodejkách nemovitostí. S ohledem na oceňovaný typ objektu je nejvhodnějším měřítkem pro stanovení odhadu obvyklé ceny porovnávací metoda, protože je sestavena z prodejů bytových jednotek v bytových domech totožného konstrukčního systému (panelová výstavba). Tato metoda nejlepším způsobem taktéž vystihuje situaci na dílčím trhu nemovitostí v této lokalitě.

V předmětné lokalitě města Brna (městská část Brno – Starý Lískovec) se vyskytuje rozsáhlá panelová zástavba. Tato lokalita je oblíbená s ohledem na svou polohu vůči centru města i dopravního napojení na významné komunikace v regionu. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, přičemž poblíž se nachází univerzitní kampus. Z hlediska stáří nemovitostí v oblasti můžeme nalézt podobně staré objekty, neboť byly z převážné většiny vystaveny v 70. letech 20. stol.

Aktuální situace na trhu s nemovitostmi respektuje výše uvedené faktory a v dané lokalitě poptávka po nemovitostech mírně převažuje nabídku. Toto se týká převážně bytových jednotek po rekonstrukci. Starší a nerekonstruované objekty jsou však v nabídkách k prodeji zastoupeny ve větší míře (o tom svědčí i přehled v databázi použité pro srovnání). V této lokalitě je obvyklé, že jsou bytové jednotky v bytových domech pronajímány, a to převážně jako celek včetně veškerého příslušenství.

²⁰ Analýza výsledků řešení znaleckého problému s následnou syntézou výsledků do závěru. Transformace informací do řeči uživatele.

Tabulka 2.5-1 Závěrečná rekapitulace ocenění

Způsob ocenění	Cena (Kč)
„Cena zjištěná“ dle cenového předpisu a oceňovací vyhlášky:	15 663 400,00
Nákladový způsob ocenění – bez Kp, po odpočtu opotřebení	21 631 940,00
Nákladový způsob ocenění – s Kp	20 377 280,00
Ocenění pozemků celkem	904 900,00
Výnosový způsob ocenění	13 040 140,00
Kombinace nákladového a výnosového způsobu	14 758 500,00
Odhad ceny obvyklé:	31 669 120,00
Ocenění cenou časovou	21 631 640,00
Ocenění porovnávacím způsobem	31 669 120,00
Výnosový způsob ocenění dle oceňovací vyhlášky	13 040 140,00
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	31 669 120,00

Význam jednotlivých způsobů ocenění je závislý na účelu, pro který je odhad určen:

Cena zjištěná podle cenového předpisu a oceňovací vyhlášky vychází z předpokladu, že daný typ nemovitosti lze mj. vždy pronajímat. Kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění nemovitosti se určuje hodnota objektu. Nákladový způsob, který obecně zahrnuje i koeficient prodejnosti vstupuje v případě ocenění do výpočtu bez tohoto koeficientu, neboť ten je zohledněn ve výši nájemného, které vstupuje do metody výpočtu výnosovým způsobem. K ceně zjištěné se přičítá hodnota všech pozemků k nemovitosti náležejících.

Výnosová hodnota je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z oceňované nemovitosti. Význam tohoto ocenění je závislý např. na záměru investora o využití oceňované nemovitosti k podnikání, což je v daném případě nereálné, neboť Statutární město Brno není podnikatelským subjektem - investorem. Všeobecně se očekává v případě využití nemovitosti pro bytové účely nižší výnos z pronájmu, než při využití např. pro administrativu (kanceláře), obzvláště pokud je vlastníkem nemovitosti statutární orgán – v tomto případě jde o zvláštní režim nižšího nájemného pro nájemníky.

Ocenění porovnávacím způsobem vychází jen z inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí a k obvyklé ceně má tedy nejbližší (za předpokladu, že je k dispozici dostatek objektivních informací, což je v daném případě splněno).

Vzhledem k těmto skutečnostem byl proveden odborný odhad, který se přiklání nejvíce k ceně, která je provedena za pomoci porovnávacího způsobu, jelikož nejvíce odpovídá reálné situaci, která probíhá při prodeji obdobných nemovitostí na českém trhu. Nejpravděpodobnější hodnota nemovitosti jako celku, tedy stavby včetně pozemků je tedy stanovena ve výši

31 669 120,- Kč

(slovy: třicet jedna milionů šest set šedesát devět tisíc sto dvacet korun českých),

s následujícími upozorněními:

- předmětný bytový dům je ve výhodné lokalitě v rámci města, jedná se standardně udržovaný objekt,
- odhadnutá cena a její dosažení závisí na způsobu prodeje a na časovém intervalu, ve kterém je danou nemovitost nutno zpeněžit,
- na hodnotě nemovitosti se podílejí pozemky minimální částí. Cena pozemků je úměrná atraktivnosti lokality a její polohy,
- cenu nemovitost neovlivňují na ní váznoucí věcná břemena, která tedy nemusí být do odhadnuté hodnoty uvažována.

V Brně dne 15. 5. 2012

Ing. Lucie Rašovská

Otisk kulaté pečeti

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 4.10. 2011 č.j. Spr. 1429/10 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí), stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. **11-05/12** znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

V Brně dne 15. 5. 2012

Ing. Lucie Rašovská

Otisk kulaté pečeti

3 SEZNAM TABULEK

Tabulka 2.2.1-1 Obec a okolí nemovitosti

Tabulka 2.2.2-1 Umístění nemovitosti v obci

Tabulka 2.2.3-1 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Tabulka 2.4.2-1 Výměry nemovitosti pro ocenění

Tabulka 2.4.2-2 Přehled bytových jednotek v BD

Tabulka 2.4.2-3 Nebytových prostor v BD

Tabulka 2.4.3-1 Popis pozemků

Tabulka 2.4.4.1-1 Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem podle oceňovacích předpisů

Tabulka 2.4.4.2-1 Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem podle oceňovacích předpisů
předpisu

Tabulka 2.4.4.3-1 Ocenění nemovitosti nákladového a výnosového způsobu
podle oceňovacích předpisů

Tabulka 2.4.4.5-1 Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu – cena zjištěná

Tabulka 2.4.5.1-1 Ocenění časovou cenou

Tabulka 2.4.5.2-1 Bytová jednotka 1+1 - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 1

Tabulka 2.4.5.2-2 Bytová jednotka 1+1 - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2

Tabulka 2.4.5.2-3 Bytová jednotka 2+kk (2+0) - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako
celku 1

Tabulka 2.4.5.2-4 Bytová jednotka 2+kk (2+0) - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako
celku 2

Tabulka 2.4.5.2-5 Bytová jednotka 3+1, menší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí
jako celku 1

Tabulka 2.4.5.2-6 Bytová jednotka 3+1, menší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí
jako celku 2

Tabulka 2.4.5.2-7 Bytová jednotka 3+1, větší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí
jako celku 1

Tabulka 2.4.5.2-8 Bytová jednotka 3+1, větší plocha - zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku 2

Tabulka 2.4.5.2-9 Rekapitulace přehledu bytových jednotek a nebytového prostoru, jejich výměr a nájemné v bytovém domě, ul. Ruská

Tabulka 2.4.5.2-10 Nebytových prostor v BD

Tabulka 2.4.5.2-11 Výpočet ceny obvyklé

Tabulka 2.5-1 Závěrečná rekapitulace ocenění

4 PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotografie oceňované nemovitosti, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 3: Katastrální mapa, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 4: Evidenční list bytu č. 1, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 5: Pasport bytu č. 2, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 6: Výpočtový list nájmu platný pro nebytový prostor, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 7: Informativní list o shrnutí nákladů, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 8: Srovnání kuchyní v dobrém a špatném technickém stavu, bytové jednotky v bytovém domě na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Příloha č. 9: Srovnání koupelen v dobrém a špatném technickém stavu, bytové jednotky v bytovém domě na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Pozn.: Přílohy cvičného znaleckého posudku jsou uvedeny v závěru této práce.

6 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo ocenit s pomocí systémové metodologie a současných oceňovacích metod zadanou nemovitost – bytový dům v Brně – Starém Lískovci.

Požadavky s pokročující moderní dobou na znalecké posudky jsou čím dál více složitější a znalec by se tak mohl lehce dostat do problémů při vlastním oceňování objektu. Pokud neprosadí pohled na strukturovanost zadaného problému ihned z počátku vlastního oceňování a nevytvoří si nejdůležitější prvky oceňované soustavy do tzv. systému podstatných veličin, mohl by opomenout důležité náležitosti související s oceňováním. Systémová metodologie, která byla hlavním předmětem této diplomové práce tak může znalci nabídnout východisko k řešení při zhotovování znaleckého posudku, jelikož jde o způsob inteligentního, komplexního a vzhledem ke znaleckému posudku doposud nepublikovaného myšlení.

V počáteční kapitole práce byla podrobně vymezena problémová situace a problém, aby se dalo později věnovat současnému pohledu na oceňování, který byl následně doplněn o pojednání o systémové metodologii, a to jak v teoretické, tak i praktické rovině.

Problémová situace spočívala převážně v hledání vhodného způsobu ocenění zadané nemovitosti – bytového domu v Brně – Starém Lískovci. Řešení bylo nalezeno a provedeno konkrétním oceněním nemovitosti v rámci systémové metodologie, a to za pomoci standardních oceňovacích metod tak, aby šlo vyčíslit konkrétní zadavatelem požadované hodnoty, tedy cenu zjištěnou a cenu obvyklou. Za směrodatnou byla ustanovena cena obvyklá vzhledem k uvedeným skutečnostem ve cvičném znaleckém posudku, který je součástí této práce.

Výsledky samotného ocenění dané nemovitosti byly pozitivně ověřeny reálnou praxí - číselné hodnoty konečných cen byly totiž porovnány s hodnotami profesionálního znalce, který pracuje v oboru oceňování mnoho let.

Domnívám se, že práce s nemovitostmi je pro lidstvo velice prospěšnou, neboť jakékoliv nakládání s nemovitostmi patří k činnostem, velmi žádaným a potřebným pro společnost.

Závěrem lze zkonstatovat, že rovněž samotná diplomová práce byla zpracována za pomoci systémového smýšlení tak, aby mohlo dojít ke snadnějšímu splnění cíle zadání. Její poznatky lze prohlubovat např. uplatněním systémové metodologie na vypracování znaleckých posudků pro další druhy nemovitostí, např. pro rodinné domy. Vytyčených cílů této diplomové práce bylo úspěšně dosaženo.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Bertalanffy, L. von, (1969). *General System Theory*. New York: George Braziller, p. 39-40.
- [2] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí – VII. přepracované a doplněné vydání*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2008. 727 str. ISBN 978-80-72-04-578-5.
- [3] Businessinfo. *Orientace v právních úkonech – nemovitosti*. [online]. 2011 . [cit. 2011-10-15]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-opu/1000818/48034/> .
- [4] GUDERMUTH, P., KRIESEL, W. *Kybernetika a světový názor. Horizont*. Praha, 1976.
- [5] JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9.
- [6] Kisk. *Teorie systémů*. [online]. 2011. [cit. 2011-10-22]. Dostupné z: http://kisk.phil.muni.cz/wiki/Teorie_syst%C3%A9m%C5%AF#Pravidla_pr.C3.A1ce_se_syst.C3.A9mem
- [7] KLEDUS, R. *Systémové pojetí oceňování majetku*. Brno: Nakladatelství VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0.
- [8] Principia Cybernetica Web. *Cybernetics and Systems thinkers*. [online]. 2011 . [cit. 2011-12-19]. Dostupné z: <http://pespmc1.vub.ac.be/CSTHINK.html>.
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [10] ŠTĚPÁNEK, R. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica. Praha 2003. 195 str. ISBN 80-245-0547-9.
- [11] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [12] Wikipedie. Ludwig Von Bertalanfy. [online]. 2011. [cit. 2011-11-03]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Ludwig_von_Bertalanffy#Obecn.C3.A1_teorie_syst.C3.A9m.C5.AF.28General_System_Theory.2C_GST.29 .
- [13] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících uvádí.

- [14] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- [15] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb.
- [16] Vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD – bytový dům

BJ – bytová jednotka

ČR – Česká republika

FÚ – finanční úřad

IVSC – „International valuation standart comitee“ – Mezinárodní oceňovací standarty

Kč – koruna česká

NP – nadzemné podlaží

OP – obestavěný prostor

OZ – obchodní zákoník

Pozn. – poznámka

PP – podzemní podlaží

PVP – průměrná výška podlaží

PZP – průměrná zastavěná plocha podlaží

RTN – rozdělovač (regulace) topných nákladů

SPV – systém podstatných veličin

THU – technicko-hospodářský ukazatel

TUV – teplá užitková voda

ÚSI VUT v Brně – Ústav soudního inženýrství v Brně

Pozn.: Zkratky uvedené v oceňovacích metodách jsou uvedeny přímo v tabulkách vlastního ocenění posudku. V tomto seznamu jsou kvůli přehlednosti uvedeny zkratky z ostatního textu diplomové práce.

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. 3.3.7-1 Znalectví jako strukturovaný objekt
- Obr. 3.3.8-1 Tok informací ve znalecké činnosti
- Obr. 3.3.9-1 Systém veličin $\Sigma(\Omega)$
- Obr. 4.4.1-1 SPV – Nákladová metoda ocenění
- Obr. 4.4.1-2 SPV – Výnosová metoda ocenění
- Obr. 4.4.3-1 SPV – Porovnávací metoda ocenění

10 PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

**Příloha č. 1: Fotografie oceňované nemovitosti, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý
Lískovec**





**Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý
Lískovec**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2011 10:15:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: — pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582706 Brno

Kat.území: 612014 Starý Liskovec

List vlastnictví:

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 601 67	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	337	zastavěná plocha a nádvoří		
	15	ostatní plocha	jiná plocha	
	7	ostatní plocha	jiná plocha	
	16	ostatní plocha	jiná plocha	
	4	ostatní plocha	jiná plocha	
stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy				
		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Starý Liskovec, č.p.		byt.dům		
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
D Jiné zápisy - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991
POLVZ:171/1992 Z-2900171/1992-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/ICO: 44992785
601 67
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z
majetku ČR
do vlastnictví obcí - § 1.
POLVZ:129/1994 Z-2900129/1994-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/ICO: 44992785
601 67
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z
majetku ČR
do vlastnictví obcí - § 3
POLVZ:100/1999 Z-2900100/1999-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/ICO: 44992785
601 67
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z
majetku ČR
do vlastnictví obcí - § 3
POLVZ:176/1999 Z-2900176/1999-702

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2011 10:15:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: -- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612014 Starý Lískovec

List vlastnictví:

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
601 67

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-125/2003 /Zav - 5
1 ze dne 08.01.2003.

Z-752/2003-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
601 67

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

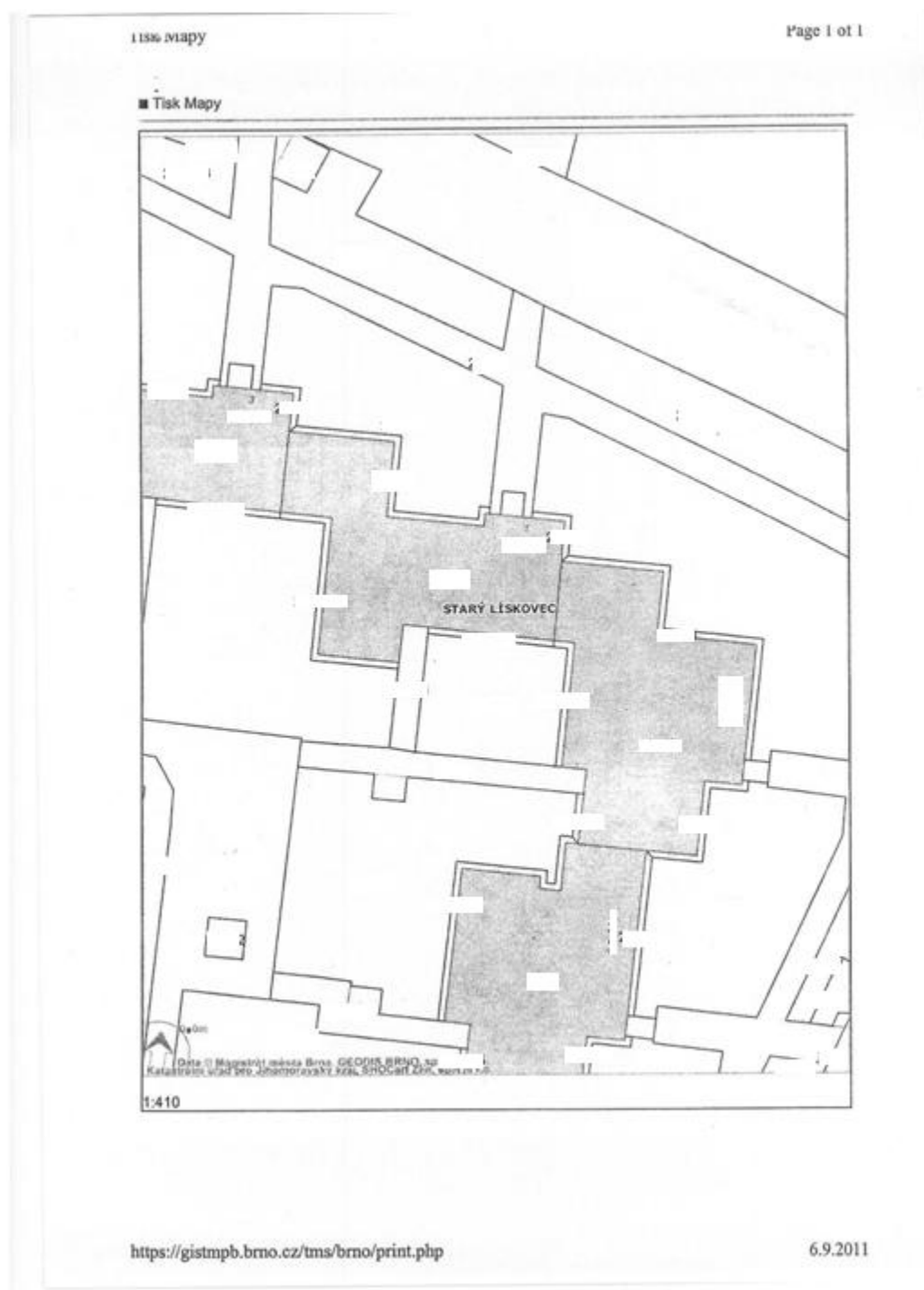
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.09.2011 15:15:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 3 Katastrální mapa, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec



Příloha č. 4 Evidenční list bytu č. 1, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

ne: 22.08.2011

EVIDENČNÍ LIST DES Domovní Evidenční Systém
pro výpočet nájemného dle zák. č. 150/2009 Sb.

Správce MČ BRNO-Starý Lískovec MČ BRNO-Starý Lískovec Brno 625 00		Vlastník nemovitosti Statutární město Brno Klobásova 9 625 00 Brno IČ:00638153 Č.ú.:6873710287/0100	
Nájemce : Adresa : Obec-část: Brno Smlouva (č.j.):		Číslo bytu : 1.0 PSČ : 625 00 Variab.symb.:	
Snížená kvalita bytu : N Velikost bytu : 1+1 Příslušen.: ZÁKLADNÍ Podlaží 1 Napětí 220 STA 1 Komíny 0 Výtah N Topení : ÚSTŘEDNÍ Vodné : 0056-VÝTOK WC, KOUPELNA CENTRÁLNÍ P		Počet osob evidenční 2 pro služby 2 Přidělen od 29.12.1977 Nájem na dobu neurčitou	
Měsíční nájemné (sazba x plocha) 51.85 Kč/m2 x 46.53 m2 = 2412.58 Kč Stanovené měsíční nájemné 2412.00 Kč Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) celkem 45.00 Kč			
Výměr služeb			
Vodné stočné 187 Úklid 56 Komíny 0 Prádelna 0	Teplo 1350 Odpadky 0 Spol.el. 24 Stočné 0	Ohřev TUV 292 Výtah 0 STA 0 Splašky 0 Ostatní služby 5	
Daň z nemov. 0 Správ.popl. 0	Fond oprav 0 Pojištění 0 Hypotéka 0		
Platba: Inkaso		Od 09/2011 Celkem předepsáno	4371.00 Kč

Rozpis místností, vybavení bytu a seznam osob je na druhém listu !

rozpis místnosti C.pop. 221.00 budova 0.00 č.bytu 1.0

Místnost	Celk. plocha	Započ. teplo	Způsob vytápění	Zkos.Sazba	Započ. nájem	Nájemné
kuchyň	8.55	8.55	ústřední	N 51.85	8.55	443.32
predsíní	11.90	8.93	žádné topení	N 51.85	11.90	617.01
pokoj 1	17.53	17.53	ústřední	N 51.85	17.53	908.93
WC	0.97	0.10	žádné topení	N 51.85	0.97	50.29
koupelna	2.54	0.25	žádné topení	N 51.85	2.54	131.70
spíž	0.78	0.08	žádné topení	N 51.85	0.78	40.44
komora	1.01	0.10	žádné topení	N 51.85	1.01	52.37
balkón	4.70	0.00	žádné topení	N 51.85	2.35	121.85
sklep	1.80	0.00	žádné topení	N 51.85	0.90	46.66
Nájemné						2412.58
Součty ploch v m2 : 49.78 35.54						46.53

Rozpis vybavení bytu

Vybavení	Datum pořízení	ks	Cena za kus	Doprava a montáž	Úrok z úvěru	Celkem	Opo- tř. %	Měsíčně Kč
sporák -10	01.1978	1	0.0	0.0	0.00	0.00	6.6	10.00
kuchyňská lin	01.1978	1	0.0	0.0	0.00	0.00	5.0	10.00
vestavěná skř	01.1978	1	0.0	0.0	0.00	0.00	5.0	5.00
termostat.ven	05.2000	1	0.0	735.0	0.00	735.00	12.5	5.00
měřič tepla	05.2000	1	0.0	625.0	0.00	625.00	12.5	5.00
termostat.ven	05.2000	1	0.0	735.0	0.00	735.00	12.5	5.00
měřič tepla	05.2000	1	0.0	625.0	0.00	625.00	12.5	5.00
Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) celkem								45.00

Seznam bydlících osob

Příjmení	Jméno	Text	Přihlášen	Odhlášen
		nájemce	29.12.1977	. .
		dcera	25.08.2010	. .

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento byt.

Příloha č. 5 Pasport bytu č. 2, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec

Dne: 22.08.2011		DES (Domovní Evidenční Systém)			
Správce: MČ BRNO-Starý Lískov MČ BRNO-Starý Lískov Brno 625 00		P A S P O R T B Y T U Druh : byt Velikost: 2+0 Kategorie 1 Stav : Volný Var.sym :			
Adresa : Město (obec): Brno PSC : 625 00 Nájemce : Číslo bytu : 2.0		Vlastník: Statutární město Brno Obec - čtvrt: Brno			
Přislušenství ZÁKLADNÍ		Přidělen . . Nájem. sml. . . Pronájem do . . Převzat . .			
Osoby trvale hlášený 0 Pro záloh. služby 0 Podlaží 1 Napětí 220 STA 1 Komín 0 Topení : ÚSTŘEDNÍ Vodné : VÝTOK WC, KOUPELNA CENTRÁLNÍ PŘÍVOD		Celková plocha 50.70 Podlahová 34.96 Započtená 47.45 Spol.vyt.prost. 0.00			
Cena bytu: 0 Prodán : N		Spoluvlastnický podíl na společných částech domu : 0/10000			
Rozpis místností					
Číslo Místnost	Celková plocha nájem m2	Zkos Kateg	Započít. plocha teplo m2	Způsob vytápění	Započ. plocha nájem m2
1 predsíň	6.25	N 1	2.19	žádné topení	6.25
2 pokoj 1	21.83	N 1	21.83	ústřední	21.83
3 pokoj 2	9.90	N 1	9.90	ústřední	9.90
4 WC	0.97	N 1	0.10	žádné topení	0.97
5 koupelna	2.80	N 1	0.56	žádné topení	2.80
6 spíž	1.33	N 1	0.27	žádné topení	1.33
7 komora	1.12	N 1	0.11	žádné topení	1.12
8 balkon	4.70	N 1	0.00		2.35
9 sklep	1.80	N 1	0.00		0.90
Součty ploch:			50.70 m2	34.96 m2	47.45 m2
Rozpis vybavení bytu a další poznámky k bytu jsou uvedeny na druhé straně.					

Rozpis vybavení bytu

Vybavení	Datum pořízení vyřaz.	Počet	Cena Celkem	Stav	Výrobní číslo
vaříč - 5	10.1977 .	M 1.0	0.00	dobrý	Z 2078
kuchyňská lin	10.1977 .	M 1.0	0.00	dobrý	Z 2079
vestavěná skř	10.1977 .	M 1.0	0.00	dobrý	Z 2080
termostat.ven	05.2000 .	M 1.0	735.00	dobrý	221/2/2
měřič tepla	05.2000 .	M 1.0	625.00	dobrý	00027823
termostat.ven	05.2000 .	M 1.0	735.00	dobrý	221/2/4
měřič tepla	05.2000 .	M 1.0	625.00	dobrý	00027844
vodoměr SV	10.2004 .	B 1.0	0.00	dobrý	48254771
vodoměr TUV	04.2007 .	B 1.0	0.00	dobrý	022372028

Potvrzuji správnost údajů v tomto dokumentu.

.....
 Podpis správce bytu
 Městské části města Brna
 Brno - Starý Jiskrovec
 odbor správy budov a bytů
 Kurská 1, 625 00 Brno
 tel.: 547 21 55 15
 @

.....
 Podpis nájemce bytu

V

Datum

**Příloha č. 6 Výpočtový list nájmu platný pro nebytový prostor, bytový dům
na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec**

ne: 23.08.2011		DES Domovní Evidenční Systém	
V Ý P O Č T O V Ý L I S T n á j m u p l a t n ý o d 09.2011			
Vlastník STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO		IČ vlastníka 00638153	
Správce MČ BRNO-Starý Lískovec		IČ správce 44992785	
625 00 Brno		DIČ správce 0	
Tel.: 547215515		Banka Komerční banka Brno- Účet č.:6873710287/0100	
Nebytový prostor č.: 100			
Var.symbol:022100100		Brno	
Nájemce			
625 00 Brno		Peněžní ústav:	
okres:		Číslo účtu :	
IČ :		Specif.symbol:	
		Telefon :	
		Fax :	
Směrné číslo (vodné) : 0025		Počet osob : 1	
Účel nájmu :	Celková	Cena za m2	Roční
KANCELÁŘ	plocha	za rok	nájemné
M I S T N O S T I	14.90	1294.73	19291.48
Počet Podlaží			
místností 0 0	14.90		19291.48
Měsíční nájemné		Nájemné 1608.00	
		1608.00	
Měsíční platby na služby		Teplo 250.00	
		Ostatní služby 1 33.00	
		283.00	
Celkem nájemné a služby měsíčně		1891.00	
Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU! V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.			

ozpis vybavení prostoru

Vybavení	Datum pořízení	Nákup. cena x počet	Doprava a montáž	Celkem	Opotř. %
termostat.ventil	05.2000	0.00	735.0	735.00	12.5
měřič tepla	05.2000	0.00	625.0	624.75	12.5
termostat.ventil	05.2000	0.00	735.0	735.00	12.5
měřič tepla	05.2000	0.00	625.0	624.75	12.5

V dne

Úřad městské části města Brna
Brno - Starý Lhovec
Odbor správy majetku a bytů
Kurská 1, 625 00 Brno
tel.: 547 21 55 15

Koup

Nájemce

Pronajímatel

**Příloha č. 7 Informativní list o shrnutí nákladů, bytový dům na ul. Ruská, Brno – Starý
Lískovec**

Statutární město Brno Městská část Brno-Starý Lískovec		B R N O
ODBOR SPRÁVY BUDOV A BYTŮ ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI, KLOBÁSOVA 9, 625 00 BRNO, PRACOVISŤE KURSKÁ 1		
VÁŠ DOPIS ČJ.:		Statutární město Brno
ZE DNE:		Bytový odbor Magistrátu města Brna
NAŠE ČJ.:		Chloupková Naděžda
SPIS. ZN.:		Malinovského nám.3
		601 67 Brno
VYŘIZUJE:	Radmila Vicanová	
TEL.:	547 215 515	
FAX:	547 217 032	
E-MAIL:	radmila.vicanova@staryliskovec.cz	
DATUM:	2011-08-25	
<u>Věc: Podklady pro prodej domu Labská 1.</u>		
Na základě Vašeho přípisu spis zn. MMB/0283594/2011 ze dne 26.07.2011 Vám předkládáme vyčíslení nákladů na opravy a údržbu domu za rok 2006-7/2011.		
Náklady na opravu a údržbu činí	854 390,- Kč	
Roční pojistné na dům činí	940,- Kč	
Náklady na investice činí	0,- Kč	
Náklady na správu nemovitostí činí	0,- Kč	
Náklady na měřicí a regulační techniku činí	52 605,- Kč	
Roční umocnění nákladů na RTN	6 720,- Kč	
V měsíci listopadu 2010 byla provedena výměna RTN měřičů v domě. Náklady v zůstatkové hodnotě bude MČ Brno – Starý Lískovec požadovat uhradit od nového majitele domu.		
 Iva Staňková vedoucí odboru správy budov a bytů		
Úřad městské části města Brna Brno - Starý Lískovec Odbor správy budov a bytů Kurská 1, 625 00 Brno tel.: 547 21 55 15		
Vyřizuje: Vicanová		

**Příloha č. 8 Srovnání kuchyní v dobrém a špatném technickém stavu, bytové jednotky v
bytovém domě na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec**



**Příloha č. 9 Srovnání koupelen v dobrém a špatném technickém stavu, bytové jednotky
v bytovém domě na ul. Ruská, Brno – Starý Lískovec**

